

Univerzita Karlova v Praze
Přírodovědecká fakulta
katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Klára Voslářová

**VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY VE
SPRÁVNÍM OBVODU ORP BRANDÝS
NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV**

Development of Housing Construction in the Administrative District of
Municipality With Extended Powers Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Diplomová práce

Praha 2010

Vedoucí práce: Mgr. Petra Puldová

Prohlašuji, že jsem zadanou diplomovou práci vypracovala sama s pomocí uvedené literatury a odborných rad vedoucí mé práce.

V Praze 20.8.2010

Klára Voslářová

Obsah:

1.ÚVOD.....	7
2. TEORETICKÁ ČÁST.....	10
2.1 Definice suburbanizace.....	10
2.2 Suburbanizace v zahraničí.....	111
2.3 Suburbanizace Pražského městského regionu.....	16
2.4 Fyzická struktura zástavby	20
2.5 Bytová politika	23
3. METODIKA PRÁCE	26
4. ANALÝZA DAT ZA BYTOVOU VÝSTAVBU V ČESKU A ORP BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV	28
4.1 Vývoj bytové výstavby v Česku	28
4.2 Vývoj bytové výstavby v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	33
4.3 Prostorové rozmístění výstavby v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	40
5. PŘÍPADOVÉ STUDIE SÍDELNÍ STRUKTURY VYBRANÝCH SUBURBIÍ ORP BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV.....	45
5.1 Sídelní struktura obce Zdiby	47
5.2 Sídelní struktura města Klecany	53
5.3 Sídelní struktura obce Zlonín	58
5.4 Sídlení struktura obce Jenštejn	63
5.5 Srovnání sídelní struktury sledovaných lokalit.....	69
6. ZÁVĚR	71

Seznam tabulek a obrázků:

OBRÁZEK 1: NÁZORNÁ UKÁZKA NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	27
OBRÁZEK 2: POČET DOKONČENÝCH BYTŮ V ČESKU MEZI LETY 1993-2009	29
OBRÁZEK 3: POČET BYTŮ V ČESKU PODLE VELIKOSTI SÍDEL MEZI LETY 1997-2007	30
OBRÁZEK 4: PODÍL NOVÝCH BYTŮ PODLE TYPU STAVBY V ČESKU MEZI LETY 1997-2007	31
OBRÁZEK 5: DOKONČENÉ BYTY NA 1 000 OBYVATEL PODLE KRAJŮ V LETECH 1993-2007	32
OBRÁZEK 6: 5 OKRESŮ ČR S NEJVYŠŠÍ A NEJNIŽŠÍ INTENZITOU BYTOVÉ VÝSTAVBY – PRŮMĚRNÝ POČET DOKONČENÝCH BYTŮ ZA OBDOBÍ 1997-2007 VZTAŽENO NA 1000 OBYVATEL.....	33
OBRÁZEK 7: POLOHA ORP BRANDÝS NAD LABEM–STARÁ BOLESLAV VE STŘEDOČESKÉM KRAJI.....	34
OBRÁZEK 8: OBCE V ORP BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV.....	34
OBRÁZEK 9: VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY MEZI LETY 1997-2008 V ORP BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV	35
OBRÁZEK 10: TYPY DOMŮ, VE KTERÝCH JSOU STAVĚNY NOVÉ BYTY V ORP BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV MEZI LETY 1997-2008.....	37
OBRÁZEK 11: POČET PODLAŽÍ NOVÝCH STAVEB V ORP BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV	38
OBRÁZEK 12: PROCENTUÁLNÍ ZASTOUPENÍ BYTŮ VYSTAVĚNÝCH DEVELOPERY MEZI LETY 1997-2008 V ORP BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV	39
OBRÁZEK 13: VZDÁLENOST OBCÍ ORP BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV OD CENTRA PRAHY (VÁCLAVSKÉHO NÁMĚSTÍ).....	41
OBRÁZEK 14: NÁRŮST POČTU BYTŮ ZA OBDOBÍ 1992-2008 OPROTI STAVU V R. 1991 V JEDNOTLIVÝCH OBCÍCH ORP BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV	43
OBRÁZEK 15: POLOHA STUDOVANÝCH LOKALIT VŮČI PRAZE.....	46
OBRÁZEK 16: VÝVOJ POČTU NOVÝCH BYTŮ MEZI LETY 1997-2008 VE SLEDOVANÝCH LOKALITÁCH (JENŠTEJN, KLECANY, ZDIBY, ZLONÍN).....	46
OBRÁZEK 17: VÝVOJ BYTOVÉ ZÁSTAVBY V OBCI ZDIBY (KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ PŘEMYŠLENÍ A ZDIBY).....	51
OBRÁZEK 18: VÝVOJ BYTOVÉ ZÁSTAVBY V OBCI ZIBY (KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BRNKY).....	51
OBRÁZEK 19: NEJSTARŠÍ ČÁST ZÁSTAVBY VE ZDIBECH.....	52
OBRÁZEK 20: ORIGINÁLNÍ DŮM V NOVÉ ZÁSTAVBĚ VE ZDIBECH (LOKALITA C).....	52
OBRÁZEK 21: NOVÁ ZÁSTAVBA VE ZDIBECH - "NA SLUNEČNÉ STRÁNÍ" (LOKALITA B).....	53
OBRÁZEK 22: VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY V KLECANECH.....	56
OBRÁZEK 23: DOMEK VE STARÉ ZÁSTAVBĚ KLECAN.....	57
OBRÁZEK 24: NOVÉ ŘADOVÉ DOMKY V SEVEROVÝCHODNÍ ČÁSTI KLECAN (LOKALITA C)	57
OBRÁZEK 25: NOVÉ BYTOVÉ DOMY V KLECANECH (LOKALITA D).....	58
OBRÁZEK 26: VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY V OBCI ZLONÍN.....	61
OBRÁZEK 27: STARÁ ZÁSTAVBA VE ZLONÍNĚ PODÉL HLAVNÍ SILNICE.....	61
OBRÁZEK 28: NOVÁ ZÁSTAVBA V SEVERNÍ ČÁSTI ZLONÍNA (LOKALITA A).....	62
OBRÁZEK 29: VÝSTAVBA NOVÝCH ŘADOVÝCH DOMKŮ V JIŽNÍ ČÁSTI ZLONÍNA (LOKALITA D).....	62
OBRÁZEK 30: NOVÁ ZÁSTAVBA VE ZLONÍNĚ (LOKALITA B).....	63
OBRÁZEK 31: VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY V JENŠTEJNĚ.....	66
OBRÁZEK 32: STARÁ ZÁSTAVBA OKOLO ZŘÍCENINY JENŠTEJN.....	67
OBRÁZEK 33: NOVÁ ZÁSTAVBA V JENŠTEJNĚ – ŘADOVÝ DŮM SE ŠESTI BYTY	67
OBRÁZEK 34: NOVÁ ZÁSTAVBA V JENŠTEJNĚ	68
OBRÁZEK 35: JENŠTEJN – NOVÁ ZÁSTAVBA	68

TABULKA 1: PRŮMĚRNÁ VELIKOST POZEMKŮ, NA KTERÝCH SE STAVÍ NOVÉ DOMY A PRŮMĚRNÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA NOVÝCH DOMŮ V ORP BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV MEZI LETY 1997-2008.....	36
TABULKA 2: POČET NOVÝCH BYTŮ V JEDNOTLIVÝCH ZÓNÁCH OBCÍ ORP BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV MEZI LETY 1992-2008.....	42
TABULKA 3: PRŮMĚRNÁ VELIKOST POZEMKŮ A ZASTAVĚNÝCH PLOCH V URČITÝCH OBDOBÍCH.....	48
TABULKA 4: PRŮMĚRNÉ VELIKOSTI POZEMKŮ A ZASTAVĚNÝCH PLOCH VE MĚSTĚ KLECANY V URČITÝCH OBDOBÍCH A LOKALITÁCH	54
TABULKA 5: PRŮMĚRNÉ VELIKOSTI POZEMKŮ A ZASTAVĚNÝCH PLOCH V OBCI ZLONÍN V URČITÝCH OBDOBÍCH.....	59
TABULKA 6: PRŮMĚRNÁ VELIKOST POZEMKŮ A ZASTAVĚNÝCH PLOCH V URČITÝCH OBDOBÍCH V OBCI JENŠTEJN	64
TABULKA 7: SROVNÁNÍ NĚKTERÝCH CHARAKTERISTIK SÍDELNÍ STRUKTURY SLEDOVANÝCH LOKALIT.....	70

Abstrakt:

Tato diplomová práce pojednává o vývoji a podobě residenční suburbanizace v severovýchodním zázemí Prahy – ve správním obvodě obce s rozšířenou působností (ORP) Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. K této práci byla využita data Českého statistického úřadu za bytovou výstavbu mezi lety 1997-2008 a data z Registru sčítacích obvodů a budov. Tato práce poukazuje na vývoj prostorového rozmístění nové zástavby v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav mezi lety 1992-2008. Součástí této práce jsou rovněž případové studie čtyř vybraných lokalit ze severovýchodního zázemí Prahy: Jenštejn, Klecany, Zdiby a Zlonín. V těchto lokalitách je sledována jejich odlišná sídelní struktura, především pak velikost sídel, výměra pozemků, velikost zastavěných ploch a typy budov se zaměřením na novou zástavbu.

KLÍČOVÁ SLOVA: residenční suburbanizace, zázemí, vývoj, bytová výstavba, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Abstract:

This master thesis analyses the development and shape of residential suburbanization in north-east part of Prague hinterland – municipality with extended powers Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - using data about new housing construction in the period of 1997-2008 from Czech Statistical Office and data from Register of Enumeration Districts and Buildings. The thesis shows development of spatial arrangement of suburban housing in the period 1992-2008 in municipality with extended powers Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. The thesis includes case studies of residential structure in several villages from north-east part of Prague hinterland: Jenštejn, Klecany Zdiby and Zlonín. It is monitored area of villages, sizes of plots and built-up areas and types of buildings in these locations, with emphasis on new buildings

KEY WORDS: residential suburbanization, hinterland, development, housing construction, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

1.Úvod

Suburbanizace je procesem, který můžeme sledovat v mnoha zemích světa. Zatímco například ve Spojených státech amerických tento děj probíhá již mnoho let, ve státech střední či východní Evropy, a tedy i v Česku, tento proces zaznamenáváme především v posledních 10-15 letech. Vlivem suburbánní výstavby dochází ke značné proměně mnoha dotčených obcí. Tématem suburbanizace jsem se zabývala již v rámci své bakalářské práce, která byla zaměřena na studium proměny sociálního prostředí v konkrétní lokalitě. V rámci této práce bych se však ráda zaměřila na fyzické prostředí suburbánních oblastí. Toto téma jsem si vybrala především proto, že jsem se nadále chtěla tématu suburbanizace věnovat a chtěla jsem se na suburbanizaci podívat také z jiného pohledu než v práci bakalářské.

Tato práce má poukázat na vývoj a prostorové rozmístění nové bytové výstavby v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Zejména má pak tato práce, v rámci případových studií, nastínit současnou sídelní strukturu vybraných suburbií ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

Cílem této práce je zodpovědět následující výzkumné otázky:

1) Jak se vyvíjí a mění charakter suburbánní bytové výstavby v severovýchodním zázemí Prahy?

V Česku dochází k nejvyšší intenzitě suburbánní výstavby zejména v Pražském metropolitním regionu, kde byla mezi lety 2002–2005 dokonce více než dvojnásobná intenzita bytové výstavby oproti národnímu průměru (Sýkora, Posová 2007). A proto se zaměřuji právě na toto území, jehož severovýchodní část zatím není příliš prozkoumána. Chci zjistit, jakým způsobem se suburbanizace vyvíjí na území správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Zajímá mě, jak se vyvíjí suburbánní výstavba nových bytů mezi lety 1997-2008, kdy se zde v tomto období stavělo nejvíce a zda se nějakým způsobem mění typ nové zástavby, velikost pozemků a zastavěných ploch.

2) Jak se změnilo prostorové rozmístění bytové výstavby v ORP Brandýs nad Labem mezi lety 1992-2008?

Předpokládám, že dříve, tedy na počátku rozvoje suburbanizace v Česku, byla bytová výstavba koncentrována do bezprostředního zázemí Prahy. V posledních letech však dochází k masivnímu rozvoji dopravy osobními automobily, a tak se domnívám, že jsou nové domy stavěny ve větší míře i v lokalitách vzdálenějších od Prahy. K tomu by mohly přispívat také nižší ceny pozemků a méně zastavěná krajina v těchto lokalitách.

3) Jaká je struktura sídel v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav na příkladu čtyř různých lokalit?

Předpokládám, že struktura každého sídla se liší, a proto chci jejich sídelní strukturu (zejména nové zástavby) také porovnat. Chci zjistit, jakým způsobem je nová zástavba začleněna do původní zástavby. Domnívám se, že původní zástavba je charakteristická především samostatnými rodinnými domy, zatímco současná suburbaní výstavba je charakteristická nejen samostatnými rodinnými domy, ale především v posledních letech také domy řadovými či bytovými. Předpokládám také, že nové domy jsou (oproti domům z původní zástavby) stavěny na menších pozemcích a stejně tak je i zastavěná plocha menší.

Tato práce je strukturována tak, že po úvodní části, která zahrnuje především představení výzkumných otázek, následuje kapitola, která je věnována teoretickému vstupu do problematiky suburbanizace - jejímu definování, průběhu, prostorovému rozmístění a charakteru v zahraničí. V teoretické části práce je také vyzdvihnut vývoj suburbanizace v Pražském metropolitním regionu a dále je zde pojednáno o fyzické struktuře zástavby a také o bytové politice. V následující části jsou uvedeny metody, které byly použity ke zpracování této práce. Čtvrtá kapitola se zabývá analýzou dat bytové výstavby v celém Česku, v krajích, okresech a správním obvodu ORP Brandýs nad Labem. V páté kapitole jsou uvedeny výsledky případových studií čtyř vybraných lokalit ze zkoumaného ORP - Jenštejn, Klecany, Zdiby, a Zlonín. Odpovědi na výzkumné otázky jsou shrnuty v závěru této práce.

2. Teoretická část

Cílem této kapitoly je přiblížit problematiku suburbanizace na konkrétních příkladech v zahraničí. Dalším cílem je nastínění vývoje suburbánní bytové výstavby v Česku – v Pražském městském regionu. Tato kapitola má také poukázat na možné podoby struktury nové zástavby a také stručně zmínit vývoj a některé názory na současnou bytovou politiku Česka.

2.1 Definice suburbanizace

Pojem suburbanizace je vykládán řadou odborníků různými způsoby. A proto zde zmíním alespoň některé z nich. Zmiňuji zde převážně Ouředníčka, protože definuje suburbanizaci z různých hledisek:

Termín „suburbanizace“ je odvozen od anglického slova suburb - předměstí. Suburbium je podle Ouředníčka (2002) často používáno v literatuře především pro okrajové čtvrti Londýna. V odborné literatuře je však termín suburbium vykládán jako sídlo, které je prostorově samostatné a vyvolává pocit prostorové identity (Ouředníček 2002). Ve slovníku The Dictionary of Human Geography pojem suburbanizace definuje McCann (2009) jako stěhování lidí, bydlení a služeb mimo město, jejich rozptýlení do krajiny, ovšem při stále závislosti na městu. Ouředníček (2002) suburbanizaci chápe jako proces „stávání se příměstským“ a jako změnu v prostorovém rozmístění obyvatelstva a prostorové struktury příměstských území. Na suburbanizaci lze podle něj také nahlížet jako na změnu způsobu života obyvatel, kterých se suburbanizace přímo týká, ať už těch, kteří se do suburbií stěhují nebo starousedlíků, kteří jsou ovlivňováni odlišným (městským) způsobem života, na který jsou často nově příchozí obyvatelé zvyklí. Podle autorů Výkladového slovníku cestovního ruchu je suburbanizace „*proces rozšiřování předměstí, prostorová změna osídlení charakteristická hromadným stěhováním obyvatel z centrálních částí městských aglomerací a konurbací na jejich okraje a za administrativní hranice městských celků se zachováním úzkých funkčních vztahů nově osídlených území se sídelními jádry*“ (Pásková, Zelenka 2002, s. 282). Suburbanizace mimo jiné patří mezi procesy vývojových stádií měst, kam se dále ještě také řadí procesy urbanizace, deurbanizace a reurbanizace (Ouředníček 2000). Někdy je

však problémem jednotlivá stádia rozlišit. Rozdílem mezi stádiem urbanizace a suburbanizace se zabývala Ivana Horáková (2002). Podle ní se o suburbanizaci jedná především v případě, že dochází k výstavbě za hranicí města a výstavba se v zázemí města prostorově rozpíná. K procesu suburbanizace ovšem také může docházet v prostoru mezi kompaktním městem a okrajovými částmi města - tedy v rámci administrativních hranic města, ovšem pouze v případě, že nedochází k zahušťování zástavby, ale k jejímu rozpínání do zatím nezastavěné krajiny (Horáková 2002).

Suburbanizace je členěna na suburbanizaci residenční (obytnou) a komerční (obslužnou a pracovní), které jsou charakterizovány následujícím způsobem:

Komerční suburbanizace je lokalizována především na okraje velkých měst a podél důležitých dopravních tahů v podobě multifunkčních center, která zahrnují řadu obchodních ploch, multikina, kavárny, restaurace nebo místa pro sportovní vyžití. Další podobou komerční suburbanizace jsou skladové prostory (haly), takzvaná logistická centra, která se nacházejí i mnoho kilometrů za velkými městy především podél dálničních tahů (Ouředníček 2008).

Rezidenční suburbanizace je považována za první stupeň procesu decentralizace v metropolitních oblastech – nejprve se lidé přestěhují z města či na okraj města, ale stále jsou s vnitřním městem spojeni prací (Van den Berg 1987). Později se do subúrbánních oblastí přesouvají i služby vzhledem ke špatné každodenní dopravní situaci ve vnitřním městě (Garreau 1992). Residenční suburbanizace je zaznamenávána podle Tesaře a Volfa (2000) podél téměř celého obvodu měst, ať už uvnitř malých sídel, která velké město obklopují nebo na jejich okraji. Podle Ouředníčka (2008) se residenční suburbanizace liší podle rozsahu nové výstavby, dále také podle charakteru bydlení, ceny domů, architektury nebo lokalizace zástavby.

2.2 Suburbanizace v zahraničí

Suburbanizace nemá ve všech zemích stejný průběh a podobu. Již při srovnání některých zemí Evropy zjišťujeme, že průběh i podoba subúrbánního rozvoje je značně rozdílná a to především pokud srovnáváme země západní a střední a východní Evropy.

Ještě markantnější rozdíl suburbánního rozvoje lze sledovat, pokud se zaměříme na srovnání Spojených států amerických s Evropou (a to zejména se zeměmi v její střední a východní části). Proto jsem pro podrobnější charakterizaci suburbanizace zvolila Spojené státy americké. Zde totiž dochází k nekontrolovanému prostorovému rozvoji suburbánní zástavby. Je zde tedy velká odlišnost oproti všem evropským zemím. V rámci Evropy uvádím Estonsko, kde dochází k umírněnému suburbánnímu rozvoji, který se podle mého názoru navíc podobá suburbánnímu rozvoji v Česku. Dále také ještě zmiňuji obecně rozdíly mezi suburbanizací v USA a Evropě.

- Suburbanizace ve Spojených státech amerických

K významnému rozvoji suburbanizace v USA došlo až po 2. světové válce, kdy se stal automobil dostupnější pro širší vrstvu obyvatel, tedy ne jen pro ty nejbohatší, ale také pro střední třídu. Značný vliv na rozvoj suburbanizace měla velká finanční podpora rodinného bydlení ze strany vlády a „baby boom“ v 50. letech 20. století - rodiny s malými dětmi pro své děti chtěly zdravější a bezpečnější životní prostředí, než to, které nabízelo centrum města (Ptáček 2002).

Ve Spojených státech je suburbanizace lokalizována především na jih a západ země (TCRP 2002). Typickým projevem suburbanizace v USA je vznik kolonií rodinných domků na tzv. „zelené louce“ s pravidelným půdorysem, často s absencí veřejných prostor či veřejné zeleně (Ptáček 2002). Živelná suburbanizace (urban sprawl) je v USA umožněna díky velké rozloze nezastavěných území a pozemků v okolí městských aglomerací USA. Půda zde také není tak oceněna jako v Evropě. Podle Puchera (2002) jsou předměstí Spojených států velmi dobře propojena silniční sítí, což umožňuje mobilitu obyvatel i firem. Územní plány navíc podporují nízkou hustotu zástavby a oddělení zástavby s obytnou a neobytnou funkcí, čímž se opět podporuje zvýšení míry mobility obyvatel. Pucher (2002) zmiňuje, že suburbanizace v USA byla též podporována státem, který umožnil daňové úlevy lidem, kteří si rozhodli postavit nový rodinný domek. A tak i díky vstřícnosti státu se mezi lety 1950-1998 se zvýšil podíl počtu obyvatel předměstí na úhrnné populaci velkoměst o více než čtvrtinu. To znamená, že na předměstích žije více obyvatel než ve městech. Zatímco v roce 1950 žilo v centrech amerických měst 56 % obyvatel, v roce 1970 to bylo již jen 28 % obyvatel metropolitních území (Pucher 2002). Ještě je nutné zmínit, že do suburbí

se často stěhovalo bohaté bílé obyvatelstvo, zatímco chudí černí obyvatelé zůstali v centrech měst. To vedlo k chátrání některých čtvrtí a často také docházelo k přeměně takových čtvrtí na slumy či gheta (Lichtenberger 1998). Jakožto extrémní příklad suburbánního rozvoje slouží metropolitní oblasti USA, například Los Angeles (Ouředníček 2008).

Za negativní dopady suburbanizace v USA, a pro nás sloužící jako špatný příklad, považuje Gremlica (2002) následující skutečnosti:

- Vylidňování center měst. Centra měst ztrácí obytnou funkci, ta je nahrazována funkcí administrativní či obchodní. Dochází tedy k oddělení místa pracoviště a bydliště a nastává nutnost každodenního dojíždění. Dalším souvisejícím problémem je také segregace obyvatel, ať už podle vyznání či podle příjmových skupin nebo rasy.
- Nekontrolovaný zábor půdy. Vznikají například rozsáhlé izolované komerční zóny.
- Radikální změny ve využívání krajiny. Změny jsou způsobeny především nekontrolovatelným záborem půd. Dochází k redukci zemědělské půdy či jejímu nevhodnému obhospodařování. Obecně se využití půdy jednoznačně orientuje na terciérní sektor hospodářství.
- Nedostatečné anebo nevhodné osazování veřejné zeleně. Absence zeleně má nejen negativní efekt estetický, ale také to má negativní dopad na zdravotní stav obyvatel.
- Nevhodný rozvoj dopravních systémů v městských aglomeracích. Negativním dopadem je především podpora automobilové dopravy.
- Vysoká spotřeba energií. S výstavbou každého nového domu se spotřeba energií zvyšuje.
- Narůstající znečišťování vody a ovzduší. Především díky rostoucímu počtu domácností a automobilů.

◦ Narůstající spotřeba vody. Voda je více spotřebovávána u rodinných domků nejen pro zavlažování trávníků, ale také k napouštění a čištění bazénů. (Pucher 2002, Jeleček, Bařtipánová 2005).

Dalšími problémy, které se suburbanizací v USA souvisí je rozvoj „žabími skoky“-jehož výsledkem jsou problémy s roztroušenými a nepropojenými sídly (Jeleček, Bařtipánová 2005). Nedochozí tak „pouze“ k vysoké spotřebě energií a vody, ale je třeba velmi vysokých nákladů na vybudování a především na následnou údržbu veškeré infrastruktury (TCRP 2002). Díky rozlehlosti nové zástavby také často dochází ke ztrátě sociální soudržnosti a k segregaci obyvatel předměstí a vnitřního města (Sýkora 2002). Problémem je také umístění služeb. Ty jsou lokalizovány podél komunikací, čímž se stávají dostupné pouze individuální dopravou a dochází tím další „podpoře“ tohoto způsobu dopravy (Pucher 2002, Jeleček, Bařtipánová 2005).

- Suburbanizace v Estonsku

Suburbanizace v Estonsku, podobně jako v Česku, začala být intenzivnější až ve 2. polovině 90. let 20. století. K suburbánnímu rozvoji dochází především v okolí estonského hlavního města Tallinnu. Polovina nové výstavby v okolí Tallinnu je navíc lokalizována do 5 km od mořského pobřeží (Tammaru, Leetmaa, Silm, Ahas 2008).

Podle Leetmaa (2008) si na počátku 90. let nový dům v Estonsku (stejně jako v Česku) mohli dovolit pouze nejbohatší obyvatelé, kteří si byli výstavbu schopni financovat z vlastních úspor. I tento suburbánní rozvoj byl však v roce 1998 přerušen. Příčinou tohoto přerušení byla Ruská finanční krize. Již velmi rozsáhlá suburbánní výstavba začala v zázemí Tallinnu až v roce 2001. Dá se říci, že dvě třetiny nových domů, které byly postaveny do roku 2005, byly postaveny ve velmi krátké době mezi lety 2003-2005 (Leetmaa 2008).

Výstavba je v okolí Tallinnu situována z velké většiny v blízkosti původní zástavby nebo na ni přímo navazuje. Nejčastěji se staví nové samostatné domky. Během posledních let se ale ve větší míře začínají stavět domy bytové (Tammaru, Leetmaa, Silm, Ahas 2008). Většina domů je stavěna soukromými investory, kteří si zakoupili pozemek a poté zadali stavbu svého domu soukromé firmě (Tammaru, Leetmaa,

Kährik, Nuga 2008). Stejně jako v některých suburbiích v Česku i v Estonsku je problémem nedokončená infrastruktura. Často se tak lidé dostávají ke svým obydlím po nezpevněných či neosvětlených cestách (Tammaru, Leetmaa, Silm, Ahas 2008).

Negativních dopadů suburbanizace v Estonsku není ve srovnání s USA tolik a pokud se vyskytují, tak ne v takové míře, což je samozřejmě dáno i odlišnou rozlohou a rozsahem suburbanizace v obou těchto zemích. Suburbanizace v Estonsku je mnohem kompaktnější – nové domy jsou stavěny na daných území relativně blízko sebe. Díky tomu nedochází k tak velkému záboru půd a není třeba s každou novou výstavbou ještě budovat mnoho nových kilometrů dopravních tahů. K řešení některých suburbánních dopadů by podle Tammaru, Leetmaa, Kährik, Nuga (2008) přispělo lepší napojení suburbií na sociální infrastrukturu jako jsou například školy a školky a také zlepšení sítě veřejné dopravy.

V průběhu a podobě suburbanizace ve Spojených státech amerických a v Evropě spatřuji následující rozdíly:

Zatímco v USA suburbánní rozvoj začal již ve 20. letech 20. století ve většině západoevropských zemí až o 40 let později (Leetmaa 2008). V západoevropských zemích byla řada důvodů pro rozvoj suburbanizace shodných s USA, pro rozvoj suburbanizace v některých zemích jako je např. Německo byl však impulzem i stav některých měst a především jednotlivých obytných domů po 2. světové válce a také obecně nedostatek bytů (Ptáček 2002). V zemích, kde byl dlouhodobě rozvoj suburbánní výstavby znemožněn (např. Česko, Slovensko, Estonsko) dochází ke stavebnímu „boomu“ až v 90. letech 20. století či později a především až po zavedení systému hypoték či stavebního spoření, které umožňuje dostupnost nového bydlení pro širší skupinu lidí.

Ve Spojených státech lze jednoznačně hovořit o velmi intenzivní výstavbě nových domů na obrovských plochách volné půdy, což vedlo k naprostému odkázání místních lidí na automobil. Naopak v Evropě se suburbanizace rozvíjela pomaleji a také kompaktněji (Leetmaa 2008). Ve velké části Evropy je vedle automobilů také hojně využívána dobře rozvinutá síť veřejné dopravy, která v USA vzhledem k velkým vzdálenostem neexistuje. Suburbanizace v USA má velmi negativní dopad na podobu

center měst. Ta zaznamenala razantní úpadek a to především díky sociálním vrstvám obyvatel, které v centru zůstaly. V evropských zemích se mnoho lidí z center měst (z vnitřních měst) odstěhovalo. Velký počet lidí je však dále s vnitřním městem spojen a to díky svým pracovištím, která se mnohdy právě v těchto částech města nachází (Musil 2002). Lukrativní části center měst změnily svou funkci, a to často z obytné na administrativní či obchodní. Avšak v Evropě nelze hovořit o tak jednoznačném úpadku center ani o markantní segregaci obyvatel (Leetmaa 2008).

2.3 Suburbanizace Pražského městského regionu

Vývoj suburbanizace v Česku a především pak v Pražském městském regionu resektyve v zázemí Prahy byl některými autory (Bičík, Kupková 2006, Ouředníček, Posová 2006, Perlín 2002) rozdělen do několika etap, na základě kterých jsem se pokusila jednotlivá období stručně charakterizovat :

◦1845-1948

Podle Kupkové a Bičíka (2006) má mezi těmito lety zázemí Prahy funkci produkčně zásobní. V té době docházelo k zásobování města nebo spíše městského obyvatelstva zemědělskými produkty, které pocházely právě ze zázemí Prahy (Ouředníček 2008). Residenční suburbanizace se však v zázemí Prahy již projevila, a to ještě před 2. světovou válkou - již ve 20. letech 20. století. Především movitější část pražského obyvatelstva si v té době stavěla svá letní rekreační sídla zejména v lokalitách, které byly dobře dostupné kolejovou dopravou. Tyto lokality sloužily nejen k víkendové rekreaci, ale také k výletům Pražanů. Mezi nejvýznamnější a nejznámější suburbánní oblasti této doby patřily Černošice a Klánovice (Král 1947).

◦1948-1990

Tuto etapu označili Bičík a Kupková (2006) za období, kdy dochází k velmi intenzivním procesům urbanizace v Pražském městském regionu. Suburbanizace byla totiž, jak zmiňuje Ouředníček a Posová (2006), po 2. světové válce vzhledem

k politické situaci téměř znemožněna. Byla malá nabídka pozemků a rodiny neměly dostatek financí na výstavbu. Navíc obce v zázemí nebyly dostatečně vybaveny infrastrukturou. V poválečném období u mnoha obcí v zázemí Prahy nedominovala funkce obytná, ale rekreační, podobně jako v meziválečném období. Mnoho Pražanů na víkend opouštělo Prahu a odjíždělo do svých rekreačních objektů za Prahou (Ouředníček, Posová 2006). V úplném závěru tohoto období je podle Kupkové a Bičíka (2006) zaznamenávána nižší intenzita zemědělského využívání krajiny, což je dáno snížením dotací zemědělcům, nekvalitní přírodní podmínky v některých částech Prahy a především také restitucemi pozemků původními vlastníky či jejich dědici. Tito restituenti totiž začali s původně zemědělskými plochami nakládat podle svých představ o dalším využití nabytých pozemků (Bičík, Kupková 2006). Pozemky v zázemí Prahy tak často zůstávaly ležet ladem a jen výjimečně byly pronajímány zemědělským družstvům. V některých atraktivních lokalitách již docházelo k přetváření pozemků na stavební parcely. Začínají vznikat developerské, stavební a makléřské společnosti a nastává tak počátek velkého rozvoje residenční výstavby v zázemí Prahy (Ouředníček, Posová 2006).

1990 – 1994

Podle Perlína (2002) na počátku tohoto období prakticky neexistoval územní plán. Pokud něco obdobného existovalo, bylo v takovém dokumentu zobrazeno pouze to samé, co bylo obsaženo v již připravovaných projektech. V druhé polovině této etapy začali mít investoři a developeři velkolepé plány (velké projekty) na výstavbu mnoha rodinných či řadových domů v několika lokalitách v zázemí Prahy. Investoři si vybírali hlavně takové lokality, kde bylo jen několik majitelů několika velkých pozemků. Obcím slíbili vybudování veškeré technické infrastruktury, tudíž měli od starostů velkou podporu. Ne všechny projekty však byly úspěšné – například projekt firmy H-systém především díky špatným kalkulacím zkrachoval (Perlín 2002).

Podle Ouředníčka a Posové (2006) především vzhledem k nedostatečné státní podpoře nové výstavby existovala jen celkem úzká vrstva lidí, která si mohla nové bydlení v rodinném domě dovolit financovat pouze z našetřených peněz. Hypoteční úvěry v tomto období totiž ještě neexistovaly (Sýkora 1996), a tak dochází k rozvoji suburbanizace jen pozvolně, což je patrné i při srovnání migračního salda jádrové

oblasti Prahy a jejího zázemí. Obě tyto oblasti migrací obyvatel získávají, jak dokládá Ouředníček (2003), – například v roce 1994 je hrubá míra migračního salda jádra Prahy 1,74 ‰ a zázemí 4,15 ‰.

◦1995 - 1997

V této době došlo podle Perlína (2002) k omezování územního rozvoje. V územních plánech došlo k redukování velikosti nově zastavěných ploch a tedy i počtu vystavěných nových domů. Byly realizovány spíše menší projekty, jejichž součástí navíc nebyly investice typu vybudování technické infrastruktury. Přednostně byly dokončovány projekty v blízkosti větších měst či blízko důležitých dopravních tahů. Územní plán měla již rozpracována většina obcí v zázemí Prahy (Perlín 2002). Podle Ouředníčka a Posové (2006) byly v těchto letech v zázemí Prahy realizovány projekty takových společností jako je Cental Group nebo Ekospol. Velkým pozitivem pro růst intenzity bytové výstavby byl také fakt, že začínaly fungovat hypoteční úvěry (Sýkora 1996). Problémem hypotečních úvěrů v tomto období byla však skutečnost, že pouze okolo 5 % obyvatel bylo schopných podmínky hypoték (tedy především podmínky na jejich ručení) splnit (Ptáček 1996).

◦ 1998 – 2001

Územní plány koncipovány jsou podle Perlína (2002) v tomto období koncipovány tak, že obsahují malé a flexibilní rozvojové plochy, a proto dochází především k realizaci malých projektů, které mají vysokou podporu zastupitelů obcí. Pozitivem pro rozvoj suburbanizace začala být dostupnost nového bydlení pro větší počet lidí díky státní podpoře pro novou bytovou výstavbu ve formě hypotečních úvěrů a také úvěrů ze stavebního spoření (Ouředníček, Posová 2006). Dochází tak k jednoznačnému migračnímu zisku zázemí města a jádro migrací obyvatel ztrácí - např. v roce 2000 je hrubá míra migračního salda jádra -1,48 ‰ a zázemí 20,41 ‰ (Ouředníček 2003).

V zázemí Prahy jsou již velmi patrné změny ve využití krajiny související se suburbanizací. Dochází k intenzivní výstavbě, jak rodinných domků, tak i skladových objektů a to především v oblastech při významných dopravních tazích (Bičík, Kupková 2006). Pražské zázemí tak s rozvojem suburbanizace mění „produkt“ své zásobní

funkce ze zemědělských produktů na pracovní sílu, neboť právě v zázemí žije vysoký podíl lidí, kteří do města dojíždějí za prací, ovšem nejen za prací ale také za službami a zábavou (Ouředníček 2008). Nejintenzivněji probíhala suburbánní výstavba v tomto období v okrese Praha-západ (Ouředníček, Posová 2006).

◦ 2002 – 2008 .

V zázemí Prahy byl v této době zaznamenán skutečný expanzivní rozvoj bytové výstavby, což je i nadále mimo jiné způsobeno možností využívat hypotečních úvěrů či úvěrů ze stavebního spoření. Rozvoj suburbanizace je také stejně jako v předchozím období ovlivněn náklonností jednotlivých obcí k další výstavbě. Začínají se však častěji objevovat problémy se suburbánní výstavbou související jako jsou například nevyřešené pozemkové vztahy, nedostatečná infrastruktura, nedostačující kapacita čistíren odpadních vod, nedostačující kapacita dopravních komunikací a také přeplněnost místních a často i okolních mateřských škol. I přes tyto problémy byl však v řadě obcí do budoucna Ouředníčkem a Posovou (2006) očekáván při stejném životním stylu obyvatel i další pozvolný rozvoj suburbánní výstavby. Toto očekávání však nebylo zcela naplněno. Především ke konci období již některé obce vlivem negativních dopadů suburbanizace přistoupily k omezení další nové výstavby. Obecně na základě dat ČSÚ (2008) za bytovou výstavbu lze konstatovat, že suburbánní rozvoj v Česku měl skutečně téměř neustále vzrůstající tendenci až do roku 2007. Ovšem od té doby je zaznamenáván spíše pokles intenzity nové bytové výstavby, alespoň v oblastech, které jsou suburbanizací nejvíce zasaženy – například okres Praha-východ.

Prostorové rozmístění nové bytové výstavby v zázemí Prahy je ovlivněno především kvalitnějším životním prostředím mimo kompaktní město a dále také touhou po bydlení nedaleko přírody nebo přímo v přírodě bez zatížení dopravním hlukem. Postupem času je nová výstavba realizována dále od hranic Prahy (Ouředníček, Posová 2006). Může se zdát, že každodenní dojíždění ze zázemí do města či dokonce vnitřního města za prací a za službami je časově náročné a unavující. A může tak vyvstat otázka, proč si tedy lidé nekoupí pozemek na okraji Prahy, vzhledem k tomu, že Praha podle Sýkory (2001) disponuje relativně velkým množstvím nezastavěných pozemků. Odpověď je však jednoduchá, nejde jen o kvalitnější životní prostředí mimo město, ale především o to, že v zázemí Prahy jsou pozemky o poznání levnější a tím pádem

i dostupnější pro širší skupinu obyvatel, kteří si chtějí splnit sen o vlastním bydlení v rodinném domku (Sýkora 2001).

2.4 Fyzická struktura zástavby

Nová výstavba znamená často významný zásah do fyzické prostorové struktury konkrétního sídla. Do této struktury patří podle Čerby (2004) především morfologická prostorová stavba města, ale také například fyzický stav objektů. K prvkům morfologie města patří komunikace, budova a pozemek. Z těchto prvků následně vznikají struktury jako jsou uliční síť či bloky zástavby. Morfologie je mimo jiné určena plošným rozmístěním budov i jejich výškou.

Morfologické procesy jsou podle Čerby (2004) členěny na :

- genetické – je jasně strukturován charakter, týká se nové výstavby (postupná, různorodá)
- transformační - dále jsou rozlišovány na intenzifikační - zůstává zachována uliční síť a také půdorys budov a procesy asanační, u kterých může, ale nemusí dojít ke změně uliční sítě a vymezení parcel či bloků

Při zkoumání morfologie sídel dochází k hodnocení fyzického stavu objektů i složitějších morfologických struktur podle různých systémů. Složitější struktury jsou například podle Čerby (2004) hodnoceny jako „nově vystavěná čtvrť“ nebo „čtvrť vykazující úpadek“. V současné době je morfologie studována zejména například v suburbánních oblastech (Čerba 2004).

Podle Sýkory a Posové (2007) je suburbanizace nejvýznamnějším procesem, který se podílí na transformaci charakteru postkomunistických měst a metropolitních oblastí a také podle Leetmaa (2008) jednoznačně ovlivňuje přetváření venkovského prostoru. Jakým způsobem k této přeměně dochází závisí především na typech projektů nebo spíše na citlivém zasazení nových staveb do konkrétního místa. Residenční suburbanizace může mít různé formy, v jejichž závislosti dochází k ovlivnění charakteru dané lokality.

Formy residenční suburbanizace vymezil Sýkora (2001) takto:

- Okrsky nových rodinných domů na klíč
- Individuální výstavba na pozemcích rozparcelovaných developerem
- Výstavba zcela mimo veškerou stávající zástavbu – takovéto stavby či sídla vznikají tzv. na „zelené louce“ (greenfield) bez jakékoli návaznosti na existující sídla (Ouředníček 2008).
- Výstavba na volných parcelách uvnitř existující zástavby
- Rekonstrukce existující nemovitosti

Podle některých autorů jako např. Bičík a kol. (2001) nebo Ouředníček (2003) je zvláštní formou suburbanizace také:

- Přeměna druhého bydlení (chaty a chalupy) na bydlení první - podle Bičíka a kol. (2001) to není forma příliš významnou, nicméně v Česku je to zaznamenávaná a sledovaná forma residenční suburbanizace. Takovýto typ residenční suburbanizace lze sledovat především v lokalitách, které jsou dobře dostupné či nedaleko měst (Bičík a kol. 2001). Podle Ouředníčka (2003) je tato forma suburbanizace typická především pro nižší příjmové skupiny a také pro páry důchodového věku, které nepovažují za výhodu pouze kvalitní životní prostředí a blízkost přírody, ale také jednoznačně nižší životní náklady v těchto oblastech - např. nižší daň z nemovitosti, nižší poplatky za vodu resp. žádné poplatky za vodu v případě, že je voda čerpána ze studně (Ouředníček 2003).

Ve svém vymezení forem (typů) suburbanizace uvádějí Tesař a Volf (2000) kromě předchozích také ještě:

- Gated community (uzavřená komunita)

Obecně formy residenční suburbanizace hodnotí Temelová (2008) tak, že je velmi výhodné a vhodné, aby z mnoha důvodů nová zástavba navazovala na tu původní. Jednak se ušetří náklady na budování a údržbu veškeré infrastruktury a také je pravděpodobné, že nová zástavba se se starou propojí a obec bude moci fungovat jako jednotný celek. V mnoha případech podle ní ovšem dochází k nové výstavbě daleko od té původní či v takovém místě, kde je nová zástavba od obce oddělena nějakou fyzickou bariérou jako např. hospodářským zázemím venkovských statků (Temelová 2008). Za velmi dobrou a při zachování charakteru stavby pro obec i velmi výhodnou

formu suburbanizace považují Cílek a Baše (2005) rekonstrukci již existující stavby. Tato forma je podle nich však typická především pro bohatší lidi, kteří v posledních letech ztrácí zájem o bydlení v suburbiiích a za vhodné investice do bydlení považují koupi starší nemovitosti, kterou (často s velmi vysokými náklady) zrekonstruují.

Problémem, který realizací nového bydlení podle Temelové (2008) může nastat, je konkrétní urbanismus nové zástavby. Jen málokdy totiž dochází k utváření pozemků a uliční sítě s ohledem na původní zástavbu. Podle Hniličky (2005) jsou velké pozemky často rozděleny na mnoho malých parcel, ke kterým jsou poté pouze funkčně přivedeny cesty. Chuman a Romportl (2008) se domnívají, že lidé, kteří sestavují územní plány a developeři dost často neberou v potaz důvody, kvůli kterým se lidé stěhují z města, a tak místo aby novým obyvatelům umožnili dobrou dostupnost přírody k vycházkám, krajinu zcela nevhodně rozdělí buď novou zástavbou nebo komunikacemi. Navíc místa s výstavbou nevhodně umístěných či nevhodných staveb ztrácí svůj původní charakter – „genius loci“ (Chuman a Romportl 2008).

S výstavbou nových domů v zázemích měst podle Chumana a Romportla (2008) vznikají i nové dominanty, o kterých se vždy nedá říci, že by právě vhodně zapadaly do daného území. Podobně také Temelová (2008) tvrdí, že investoři často staví takové domy, které ani zdaleka svým vzhledem nepřipomínají vzhled domů v původní zástavbě. Navíc jsou podle ní nové domy často orientovány štíty k různým světovým stranám, mají zcela nesourodé tvary, rozměry i barvy fasád. Naprostým extrémem jsou potom domy s přehnaně honosnými fasádami a s prvky nejrůznějších architektonických slohů tzv. „podnikatelské baroko“ (Cílek, Baše 2005). Podle Temelové (2008) však ani naprostá uniformita nových domů není vhodná, odlišné typy bydlení totiž přispívají k větší rozmanitosti nejen fyzického prostředí, ale také rozmanitosti sociálních vrstev. Je však třeba dbát na podobnost architektonických stylů a provázanost zástavby (Temelová 2008). Např. v případě výstavby na vesnici především s určitým typickým charakterem je potřeba, aby rozměry a tvary staveb byly úměrné prostředí obce, aby tvary, sklony a krytina střech byla jednotná a barevnost fasád by měla být přizpůsobena místnímu rázu (Knopp 1994).

Prostorovou formou suburbánního rozvoje s velmi uniformní fyzickou strukturou zástavby (především v USA) je, mnoha autory (Pucher 2002, Šilhánková 2007, Ouředníček 2008) často zmiňovaný urban sprawl – rozpínání měst. podle Šilhánkové (2007, s. 21) je urban sprawl definováno jako „*vytváření nové výstavby mimo existující kompaktní zastavěná území, v oblastech vlivu rozvoje metropolitních měst, v pásech okolo hlavních dopravních tahů nebo na křižovatkách hlavních dopravních tahů*“. Tento jev lze především pozorovat ve Spojených státech amerických a je spojen hlavně s nízkou hustotou nízkopodlažní zástavby domů na klíč, která je realizována na obrovských plochách ve volné (často původně zemědělské) krajině. Tato zástavba není nijak ohraničena ani omezena (TCRP 2002). Problémem, který v sobě urban sprawl skýtá je především závislost lidí výhradně na automobilové dopravě (Šilhánková 2007). To je dáno tím, že není reálně možné všechna takováto místa obsloužit veřejnou dopravou - tedy tak, aby byly zastávky veřejné dopravy v ještě akceptovatelné vzdálenosti od všech domů. Na druhou stranu efekt je podle Puchera (2002) i opačný - existence a četnost automobilů umožňuje rozvolňování zástavby do krajiny, což zmiňuje i Sýkora (2002). Ten se domnívá, že rozvoj suburbanizace, konkrétně urban sprawl, je umožněn nejen díky velké míře podpory bydlení v rodinných domech především některými státy jako USA, ale také díky technickému pokroku v dopravě a tedy i rozvoji dopravní sítě.

2.5 Bytová politika

Mezi lety 1946-1989 byla podle MMR (1999) bytová politika zaměřena zejména na novou bytovou výstavbu. Nové byty byly s velkou převahou realizovány ve vícepodlažních bytových domech. V té době existoval administrativně přidělový systém, který umožňoval po splnění určitých podmínek byt získat. Po roce 1989, se změnou režimu, se začal měnit také systém bytové politiky. Tato změna přinesla zejména odstranění administrativně přidělového systému bytů, nastala mezi lety 1991-1993. Problémem ovšem byla nepřipravenost podpůrných opatření, která by umožňovala dostupnost nového bydlení široké skupině lidí. Namísto toho byla využívána koncepce bytové politiky, která přesouvala zodpovědnost za oblast bydlení ze státu na obce či jednotlivce. Problémem byl však špatný stav mnoha převáděných nemovitostí, jejichž noví majitelé většinou neměli prostředky na údržbu či rekonstrukce.

Obecně byla koncepce bytové politiky této doby natolik špatná, že došlo k razantnímu útlumu nové bytové výstavby. Dokument zapříčiňující rozšíření nástrojů bytové politiky byl schválen až v roce 1997. Tyto nástroje významným způsobem začaly podporovat rozvoj nového bydlení (MMR 1999).

Mezi lety 1946-1989 byla podle MMR (1999) bytová politika zaměřena zejména na novou bytovou výstavbu. Nové byty byly s velkou převahou realizovány ve vícepodlažních bytových domech. V té době existoval administrativně přidělový systém, který umožňoval po splnění určitých podmínek byt získat. Po roce 1989, se změnou režimu, se začal měnit také systém bytové politiky. Tato změna přinesla zejména odstranění administrativně přidělového systému bytů, nastala mezi lety 1991-1993. Problémem ovšem byla nepřipravenost podpůrných opatření, která by umožňovala dostupnost nového bydlení široké skupině lidí. Namísto toho byla využívána koncepce bytové politiky, která přesouvala zodpovědnost za oblast bydlení ze státu na obce či jednotlivce. Problémem byl však špatný stav mnoha převáděných nemovitostí, jejichž noví majitelé většinou neměli prostředky na údržbu či rekonstrukce. Obecně byla koncepce bytové politiky této doby natolik špatná, že došlo k razantnímu útlumu nové bytové výstavby. Dokument zapříčiňující rozšíření nástrojů bytové politiky byl schválen až v roce 1997. Tyto nástroje významným způsobem začaly podporovat rozvoj nového bydlení (MMR 1999).

Podle Luxe a kol. (2003) mezi nejznámější nástroje bytové politiky patří stavební spoření. V Česku bylo zavedeno v roce 1993. Výhodou tohoto spoření je zejména výše státního příspěvku, která může činit až 4 500 Kč. Splácení případného úvěru z tohoto spoření je také značně výhodné, protože lze uzpůsobit příjmu jedince. Negativem tohoto nástroje bytové politiky je však zatížení státního rozpočtu vysokou částkou, kterou státní příspěvky představují (v roce 2002 bylo k tomuto účelu vyčleněno 11 miliard korun). O tak vysokou částku se jedná především proto, že v Česku bylo uzavřeno téměř 5 milionů smluv o stavební spoření. Problémem je také skutečný účel, na který jsou naspořené peníze použity. Často jsou totiž naspořené finance investovány do jiné oblasti než je bydlení (Lux, Sunega, Kostecký, Čermák 2003).

Problémem je však podle Sýkory (2007) dostupnost jednotlivých nástrojů pro všechny skupiny obyvatel. Vláda totiž podporuje vlastnické bydlení. Například pro mladé lidi do 36 let je určen program finanční podpory ve formě úrokové dotace k hypotečnímu

úvěru při pořízení staršího bytu či domu do určité hodnoty (MMR 2005). Obecně se předpokládá, že pro pořízení vlastnického bydlení využívají zejména lidé s vyššími příjmy hypoték a lidé s průměrnými příjmy stavebního spoření. Pro skupinu lidí s nižšími příjmy je určeno neziskové bydlení, které však v současnosti nefunguje. Z tohoto důvodu lidé s podprůměrnými příjmy často na nové bydlení nedosáhnou. Tím dochází k nezáměrné podpoře segregace obyvatel – jednotlivé sociální skupiny obyvatel jsou od sebe odděleny (Sýkora 2007). Problém v podpoře vlastnického bydlení vidí také Wagner (2007), který se domnívá, že by v mnoha případech bylo vhodnější podporovat bydlení nájemní. Dále si také myslí, že by bylo vhodné podporovat zainvestování vhodných pozemků určených k nové výstavbě (Wagner, cit. v Dušková 2007).

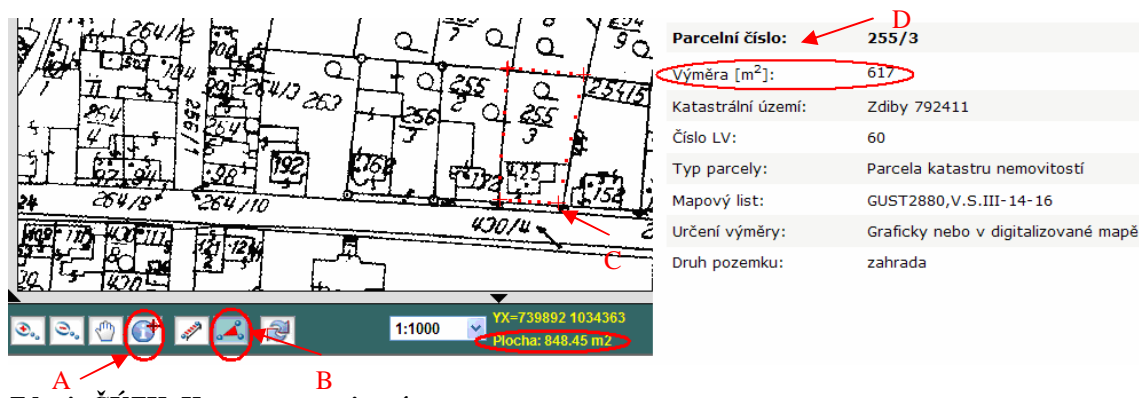
3. Metodika práce

Na počátku této práce bylo vybráno ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav jakožto území, ve kterém bude učiněn výzkum. Výběr se zakládal především na faktu, že toto ORP patří do okresu Praha-východ a tento okres patří mezi okresy s nejintenzivnější suburbánní výstavbou v Česku. Toto území však i přesto zatím ještě není příliš prozkoumáno.

Hlavní metodou, která byla při této práci použita, je analýza statistických dat databáze ČSÚ za bytovou výstavbu v jednotlivých obcích mezi lety 1997-2008. Z této databáze byla vybrána data za obce ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Jednalo se o data, která vypovídají o počtu nových bytů za jednotlivé roky, o rozloze nových pozemků, zastavěné ploše, o typu domů a počtu podlaží domů, ve kterých byly nové byty postaveny. K práci byla také použita analýza statistických dat, která vypovídají o počtu, stáří a lokalizaci jednotlivých staveb vystavěných do roku 2003 ve zkoumaných lokalitách. Tato data byla získána z Registru sčítacích obvodů a budov, který je spravován Českým statistickým úřadem. Analýza zahrnovala práci s daty, která byla zanesena v tabulkách a také zanesena v mapě.

Další metodou, která byla použita, je zpracování informací z Katastru nemovitostí, který je dostupný na webovém portálu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního – Nahlížení do katastru nemovitostí. Z Katastru nemovitostí byly získány informace o výměře pozemků a velikostech zastavěných ploch. Pod katastrální mapou daného území jsou funkce (viz obrázek 1), které umožňují zjistit krom jiného výměra parcely (A), konkrétní výměra parcely se poté zobrazí v novém okně (D). V některých případech však nelze tímto způsobem zjistit všechny tyto informace. Pokud to nelze, je možné využít funkci „měření plochy“ (B), rozměr plochy se pak objeví vedle měřítka (C). Tato metoda byla velmi pracná, avšak bylo nutné ji použít vzhledem k absenci dat o rozměrech pozemků a zastavěných ploch v Registru sčítacích obvodů a budov.

Obrázek 1: Názorná ukázka nahlížení do katastru nemovitostí



Zdroj: ČÚZK, Katastr nemovitostí

Další metodou, použitou k této práci, bylo provedení případových studií. Tého metody bylo využito především proto, že umožňuje velmi dobře postihnout strukturu sídel. Případová studie byla provedena ve čtyřech lokalitách ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav: Jenštejn, Klecany, Zdiby a Zlonín. Tyto lokality byly vybrány především na základě odlišných velikostí původních sídel, odlišného průběhu a podoby suburbánní výstavby. Případová studie zahrnovala zpracování dat z Katastru nemovitostí Registru sčítacích obvodů a budov (viz výše) a především také prohlídku zkoumaných lokalit. Ve všech těchto lokalitách byly sledovány následující skutečnosti: lokalizace nové zástavby v lokalitě, návaznost nové zástavby na původní zástavbu, typ domů (samostatné rodinné, řadové, bytové) v nové i původní zástavbě. Doplnkovou metodou byla fotodokumentace, která spočívala ve fotografování zejména typických domů nové i původní zástavby ve všech sledovaných lokalitách.

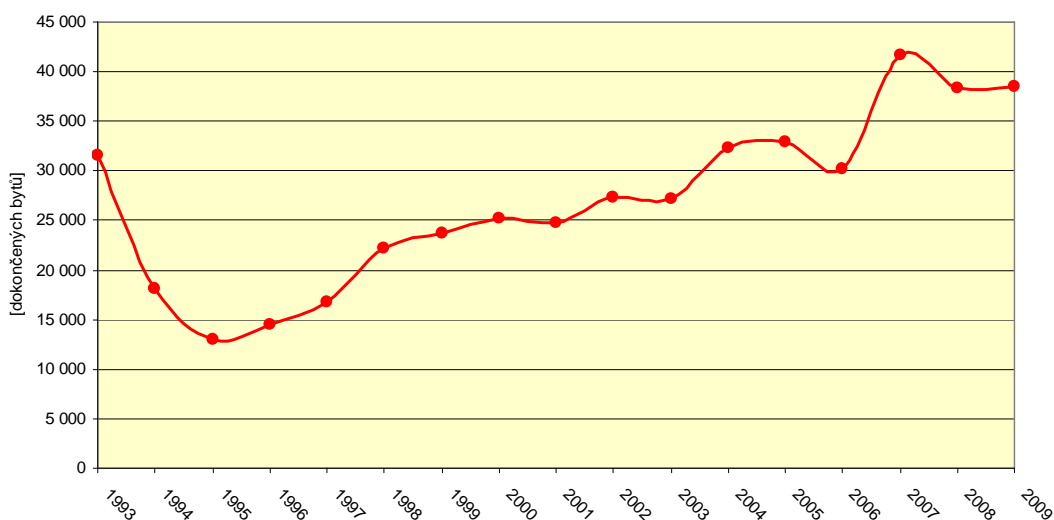
4. Analýza dat za bytovou výstavbu v Česku a ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Tato kapitola pojednává o vývoji bytové výstavby v celém Česku, krajích a okresech Česka a především v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav od devadesátých let 20. století do současnosti (vzhledem k dostupnosti dat převážně rok 2007 nebo 2008). Jejím cílem je zejména postihnout rozsah suburbánní výstavby, vývoj typů nových domů (rodinných, bytových, řadových) a také vývoj počtu podlaží v nových domech v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Tato kapitola má také nastínit, zda a případně jak se změnilo od počátku 90. let 20. století prostorové rozmístění bytové výstavby a zda může mít dojezdová vzdálenost do centra Prahy vliv na rozsah nové bytové výstavby v jednotlivých obcích ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

4.1 Vývoj bytové výstavby v Česku

V této podkapitole je sledován vývoj bytové výstavby v Česku, v jednotlivých krajích, a okresech Česka. Jsou zde vyzdvihnuty oblasti Česka, kde probíhá a probíhala bytová výstavba nejintenzivněji a kde naopak nejméně intenzivně. Nejprve je sledován obecný trend průběhu bytové výstavby v Česku od roku 1993 do roku 2009 a poté v jednotlivých částech Česka vývoj bytové výstavby od roku 1997, kdy se již začala ve větší míře rozvíjet suburbánní bytová výstavba.

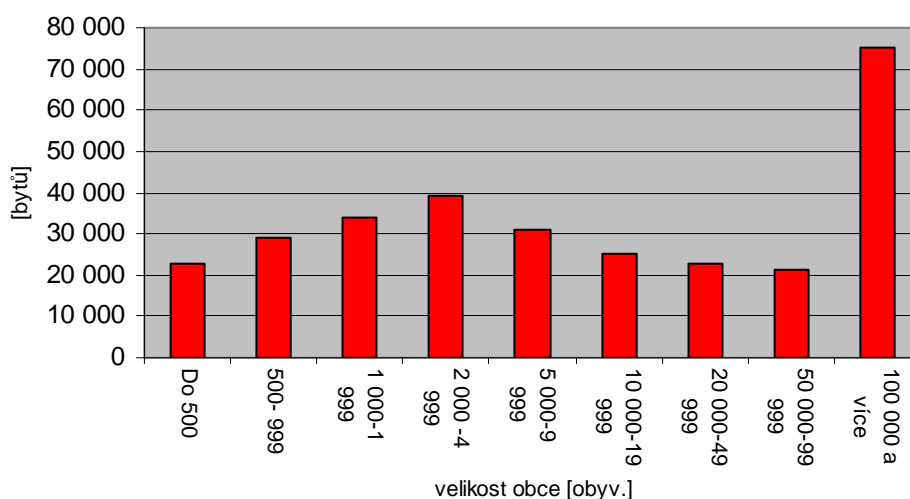
Obrázek 2: Počet dokončených bytů v Česku mezi lety 1993-2009



Zdroj: ČSÚ, databáze bytové výstavby v Česku 1990-2008, databáze vybraných statistických dat za celé Česko za rok 2009

Bytová výstavba v Česku je na počátku existence státu ještě velmi intenzivní. A to díky doznívající výstavbě, která byla podporována předchozím režimem (ČSÚ 2008). Nicméně po doznění tohoto trendu nastává útlum výstavby nových bytů. Významný nárůst počtu nově vystavěných bytů je zaznamenán až v roce 1998, což je pravděpodobně způsobeno rozšířením nástrojů bytové politiky. Mimo jiné tak potencionální kupci či investoři díky systému státní podpory mohou ve větší míře využívat úvěrů ze stavebního spoření a hypoték (MMR 1999). Výstavba nových bytů dosahuje v období 1993-2009 svého maxima v roce 2007, kdy bylo v celém Česku postaveno více než 40 000 nových bytů. Podle ČSÚ (2008) je toto maximum také částečně způsobeno snahou investorů postavit co nejvíce nových bytů v roce 2007 ještě s nižší hodnotou snížené sazby daně z přidané hodnoty (DPH) na byty a rodinné domy do 150 m². Snížená sazba DPH byla totiž od 1.1.2008 zvýšena z 5 % na 9 % (Ministerstvo financí 2008). Od roku 2008 již není bytová výstavba tak intenzivní jako v předchozím roce, ale stále dosahuje vysokých hodnot (viz obrázek 2).

Obrázek 3: Počet bytů v Česku podle velikosti sídel mezi lety 1997-2007



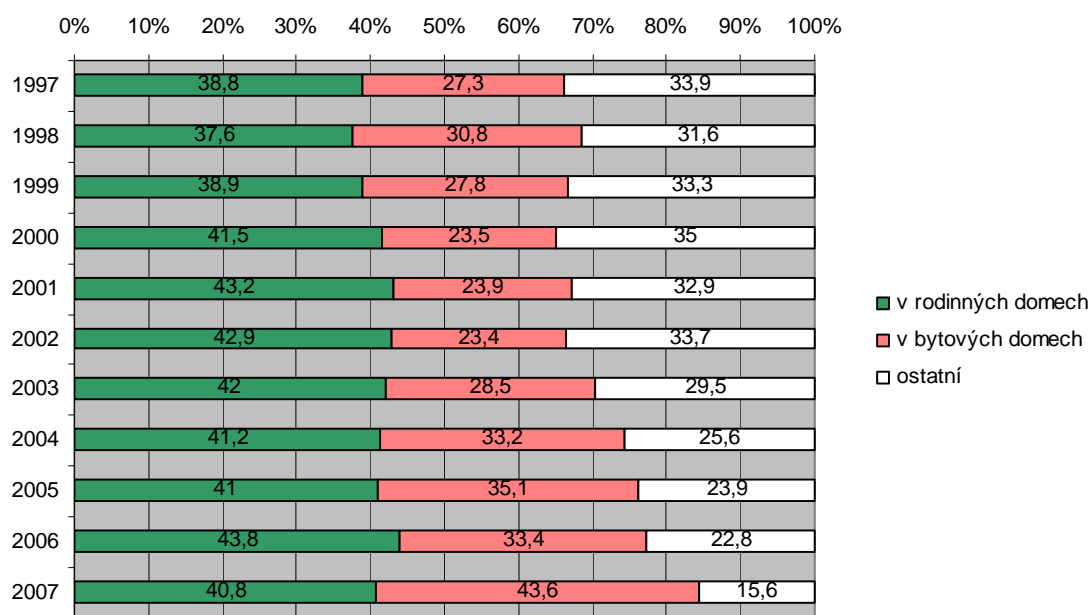
Zdroj: ČSÚ, databáze bytové výstavby v České republice 1997-2007

Intenzivní bytová výstavba je zaznamenávána především ve velkých městech, avšak hojně se nové byty staví i v menších městech a obcích (viz obrázek 3). Například v obcích do 5 000 obyvatel se během jedenácti let postavilo více než 120 000 nových bytů. Tyto byty byly nejčastěji realizovány v obcích v širším zázemí Prahy a Brna (ČSÚ 2008), což vypovídá o intenzivní SUBURBÁNNÍ výstavbě. Suburbánní výstavba je pro Česko typická svou částečnou či úplnou návazností na původní sídlo, čímž se zcela liší od suburbanizace ve Spojených státech amerických, kde dochází (docházelo) neziřídka k výstavbě nových domů izolovaně od jakékoli původní zástavby (Ouředníček 2008).

Nové byty jsou v Česku nejčastěji realizovány zejména v rodinných domech. Především v první polovině sledovaného období je v rodinných domech realizováno až o 20 % více bytů než v domech bytových, což by mohlo vypovídat o procesu suburbanizace. V zázemí měst sice dochází také k výstavbě bytových domů, většina bytových domů je však stavěna ve městech s 10 000 a více obyvateli (ČSÚ 2008). K převýšení podílu nových bytů v bytových domech oproti podílu bytů postavených v rodinných domech dochází až v roce 2007, a to o více než 2 % (viz obrázek 4). Tento fakt by mohl vypovídat o četnější výstavbě bytových domů ve městech nebo o změně charakteru suburbanizace - častější výstavbě bytových domů i v suburbii. Zmíněné hypotézy však lze potvrdit či vyvrátit až na základě výzkumu nižších správních jednotek. Již na základě analýzy ČSÚ (2008) však dochází i nadále k intenzivní suburbánní

výstavbě v zázemích velkých měst a také ve střediscích zimních sportů jako je Špindlerův Mlýn či Harrachov, kde se jedná o suburbanizaci typickou výstavbou bytových domů.

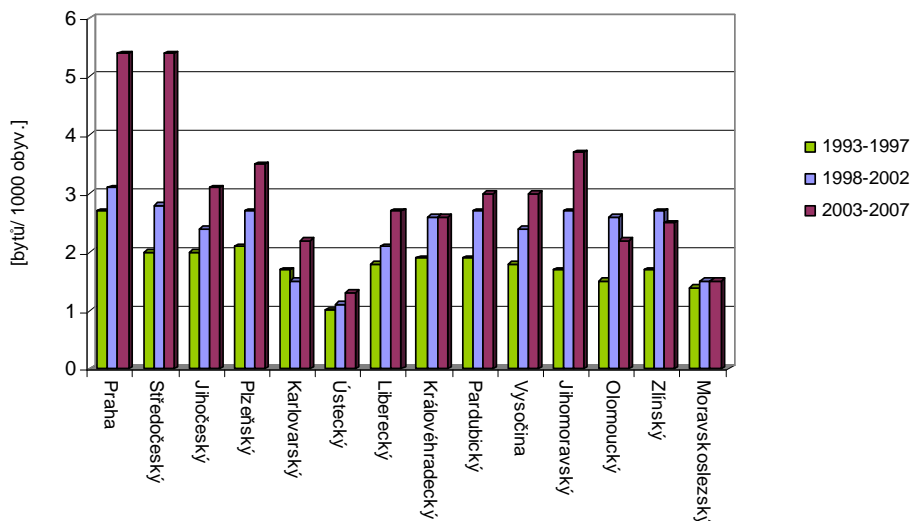
Obrázek 4: Podíl nových bytů podle typu stavby v Česku mezi lety 1997-2007



Zdroj: ČSÚ, databáze bytové výstavby v České republice 1997-2007

Jak již bylo zjištěno, k nejvyšší intenzitě bytové výstavby dochází v Česku v poslední třetině sledovaného období mezi lety 2003-2007. V rámci krajů se velmi intenzivně staví nové byty především v Praze a ve Středočeském kraji, kde v daném období vzniklo více než 5 nových bytů na 1000 obyvatel (viz obrázek 5). Předpokládám, že v případě Středočeského kraje je mnoho z nově vystavěných bytů projevem procesu suburbanizace, vzhledem k tomu, že se jedná o kraj, který obklopuje hlavní město, jehož zázemí je suburbánní výstavbou velmi zasaženo. Nejméně byly naopak nové domy během sledovaného období stavěny v kraji Ústeckém a Moravskoslezském. Tyto kraje nejsou pro residenční suburbánní bydlení příliš atraktivní. Ve velké části těchto krajů je totiž špatné životnímu prostředí a krajina je zde také částečně přeměněna vlivem antropogenní činnosti. Nicméně například v Beskydech – v obcích jako je Čeladná nebo Malenovice probíhá suburbánní výstavba velmi intenzivně (Fejfar 2008).

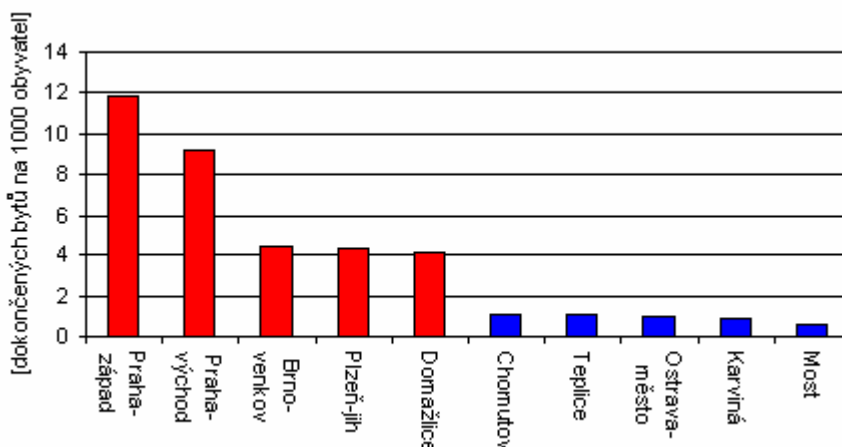
Obrázek 5: Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle krajů v letech 1993-2007



Zdroj: ČSÚ, databáze bytové výstavby v České republice 1997-2007

V rámci okresů dochází k nejintenzivnější suburbánní výstavbě především v okresech v bezprostředním sousedství největších měst Česka jako jsou například okresy Praha-západ nebo Brno-venkov. Tyto okresy mají totiž pro bydlení několik výhod a to blízkost velkého města a většinou i dobré dopravní spojení s tímto městem. V okolí Brna se například z počátku rozvoje subrubánní výstavby stavělo především v lokalitách, které byly dobře dostupné MHD (Mulíček 2002). Nespornou výhodou může být také relativní blízkost pracoviště či dostupnost služeb. Dalšími výhodami, které zázemí většiny velkých českých měst má, je blízkost přírody a oproti městu je zde kvalitnější životní prostředí. Konkrétně za největší suburbia v Česku lze označit některé lokality v okrese Praha-západ, podle Ouředníčka (2008) to jsou například Jesenice u Prahy nebo Hostivice, kde je zaznamenán počet nových domů v řádech stovek. Nejméně se naopak nové domy staví v okresech, jejichž krajina je poznamenána dolováním uhlí nebo průmyslem, a které také trpí nejvyšší nezaměstnaností v Česku - například Most či Karviná (viz obrázek 6).

Obrázek 6: 5 okresů ČR s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby – průměrný počet dokončených bytů za období 1997-2007 vztaženo na 1000 obyvatel



Zdroj: ČSÚ, databáze bytové výstavby v České republice 1997-2007

4.2 Vývoj bytové výstavby v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Tato podkapitola představuje vývoj bytové výstavby v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Jejím cílem je nejen představit průběh bytové výstavby od roku 1997 do roku 2008, ale také poukázat na to, jakým způsobem se během sledovaného období vyvíjela velikost pozemků a v jakých typech domů byly nové byty stavěny.

ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav se rozkládá podél severovýchodního okraje Prahy (viz obrázek 7). Zaujímá 37 785 ha, zahrnuje 58 obcí (viz obrázek 8), z nichž 5 je městy - Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Čelákovice, Úvaly, Klecany a Odolena Voda. V roce 2008 mělo v tomto ORP trvalé bydlíště téměř 83 400 obyvatel (ČSÚ, 2008). Mezi lety 1997-2008 zde vlivem procesu suburbanizace dochází k neustálému zvyšování počtu obyvatel. Proces residenční suburbanizace je pro toto ORP charakteristický především výstavbou rodinných domků. Často si zde nové bydlení budují lidé z Prahy, kteří využívají kvalitnějšího životního prostředí a blízkosti Prahy. Toto ORP patří ve Středočeském kraji mezi ta s nejvyšší vzdělaností. Významnou charakteristikou pro tuto administrativní jednotku je také vysoký podíl zaměstnaných ve službách, který patří k nejvyšším v kraji.

Obrázek 7: Poloha ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav ve Středočeském kraji



Zdroj: ČSÚ, upraveno

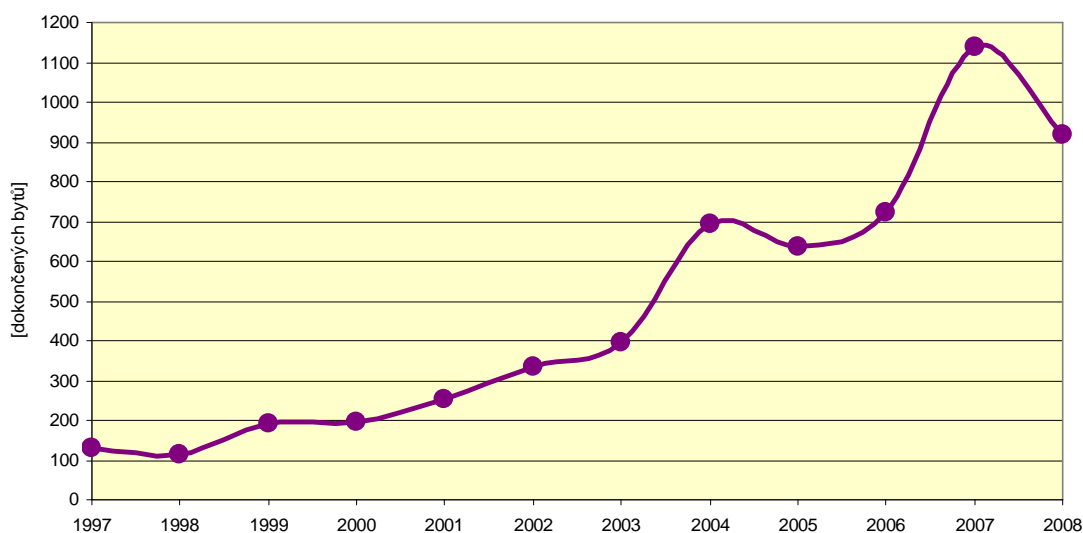
Obrázek 8: Obce v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



Zdroj: ČSÚ

Bytová výstavba v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav probíhá v období 1997-2008 velmi podobně jako v celém Česku. Nepatrným rozdílem je spíše pozvolnější rozvoj bytové výstavby (viz obrázek 2 a obrázek 9). Intenzita bytové výstavby se od roku 1998 téměř s každým rokem zvyšuje až do roku 2007, kdy dosahuje svého maxima. V tomto roce bylo v celém ORP postaveno více než 1 100 nových bytů. V roce 2008 již bytová výstavba není tak intenzivní jako v předchozím roce. Největšími suburbii tohoto ORP jsou Šestajovice, Zdiby anebo Hovorčovice, kde probíhá bytová výstavba během celého sledovaného období (viz příloha 1). Ve druhé polovině sledovaného období došlo k velmi intenzivní výstavbě také například v Květnici a Zelenči, čímž se i tyto obce zařadily mezi největší suburbia ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

Obrázek 9: Vývoj bytové výstavby mezi lety 1997-2008 v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



Zdroj: ČSÚ, databáze bytové výstavby 1997-2008

Typickou pro toto ORP je nízkopodlažní zástavba - tedy zástavba rodinnými domky. Ve druhé polovině sledovaného období dochází také častěji (oproti předchozím letům) k výstavbě domů bytových. Z počátku období se (oproti období po roce 2001) domy stavěly na pozemcích relativně větších – o rozloze více než 900 m² (viz tabulka 1). Největších rozměrů dosahovaly stavební parcely v roce 1998 (v průměru 996,5 m²). Od té doby pozvolna rozloha parcel, na nichž se nové domy stavějí, až na malé výjimky klesá (viz tabulka 1). Na nejmenších parcelách byly nové domy stavěny v roce 2007. To může být dáno četnější výstavbou řadových rodinných domů (viz obrázek 10), které jsou stavěny na menších pozemcích než rodinné domy samostatné. Další příčinou

postupného zmenšování stavebních parcel může být také cena pozemků, která se především v atraktivních lokalitách rychle zvyšuje. Ocenění pozemků v jednotlivých lokalitách je dáno především jejich atraktivitou (Šimoníčková 1993). Samozřejmě v lokalitách, o které je největší zájem, je i cena pozemků vysoká a rychleji dále získávala na hodnotě. Proto jsou často nabízeny k prodeji především pozemky takové velikosti, aby si je mohlo dovolit více lidí. Spolu s měnící se velikostí stavebních parcel se převážně stejným způsobem mění velikost zastavěné plochy, která se do roku 2002 pohybuje průměrně okolo 146 m². V závěru období je průměrná zastavěná plocha již pouze 127 m² (viz tabulka 1). To může souviset jednak s limity, které umožňují zastavět pouze určitou část pozemku a také s finančními možnostmi investorů, kteří si mohou dovolit postavit pouze menší dům, ať už do velikosti zastavěné plochy nebo do výšky (tedy počtu podlaží).

Tabulka 1: Průměrná velikost pozemků, na kterých se staví nové domy a průměrná zastavěná plocha nových domů v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav mezi lety 1997-2008

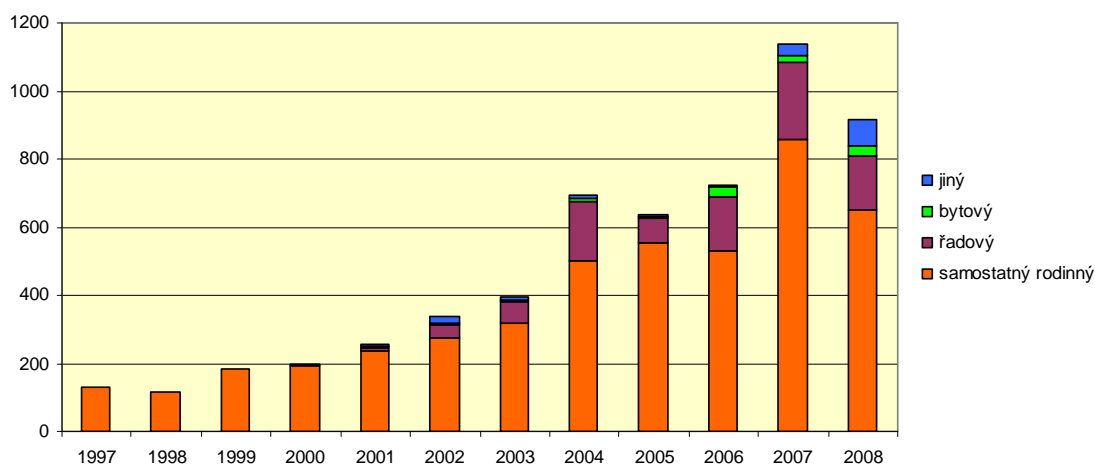
rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
plocha pozemku [m ²]	907,5	996,5	982,7	943,9	909,9	819,1	809,3	743,6	774,0	706,5	624,5	693,4
zastavěná plocha [m ²]	144,1	156,1	173,9	149,1	153,9	146,4	137,6	137,2	131,1	136,1	118,3	127,1

Zdroj: ČSÚ, databáze bytové výstavby 1997-2008

Také charakter stavby může být ovlivněn finančními možnostmi investorů a nebo může jít o maximalizaci zisku developerů či vycházení vstříc požadavkům/omezením, která jsou dána územním plánováním. Nicméně je patrné, že v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav skutečně jednoznačně dominuje nízkopodlažní residenční zástavba samostatných rodinných domků (viz obrázek 10). Mezi lety 1997-2001 se stavěly samostatné domy téměř výhradně, což je nejspíš zapříčiněno převahou individuálních investorů staveb v té době. Samostatné rodinné domy se s velkou převahou staví i v další části období. Ve větší míře však dochází také k výstavbě řadových (ŘD). Domy řadové jsou realizovány developery, což může být pro potenciálního kupce výhodou, jelikož se oprostí od starostí a problémů, které realizace vlastní stavby často přináší a téměř bez starostí si tak splní sen o vlastním kousku zeleně (Hnilička 2005). Většinou jsou také ŘD finančně dostupnější

než samostatné rodinné domy. A jejich nespornou výhodou je nižší energetická – alespoň v rámci vytápění, protože minimálně jednou stěnou sousedí s dalším bytem. U dvoupodlažního ŘD jsou tak až o 70 % nižší náklady na energie na vytápění oproti běžnému samostatnému rodinnému domku (Dlesek 1984). Výstavba řadových domků a také rozčlenění velké parcely na mnoho malých pozemků je velmi výhodné i pro developera, protože tak maximalizuje svůj zisk.

Obrázek 10: Typy domů, ve kterých jsou stavěny nové byty v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav mezi lety 1997-2008



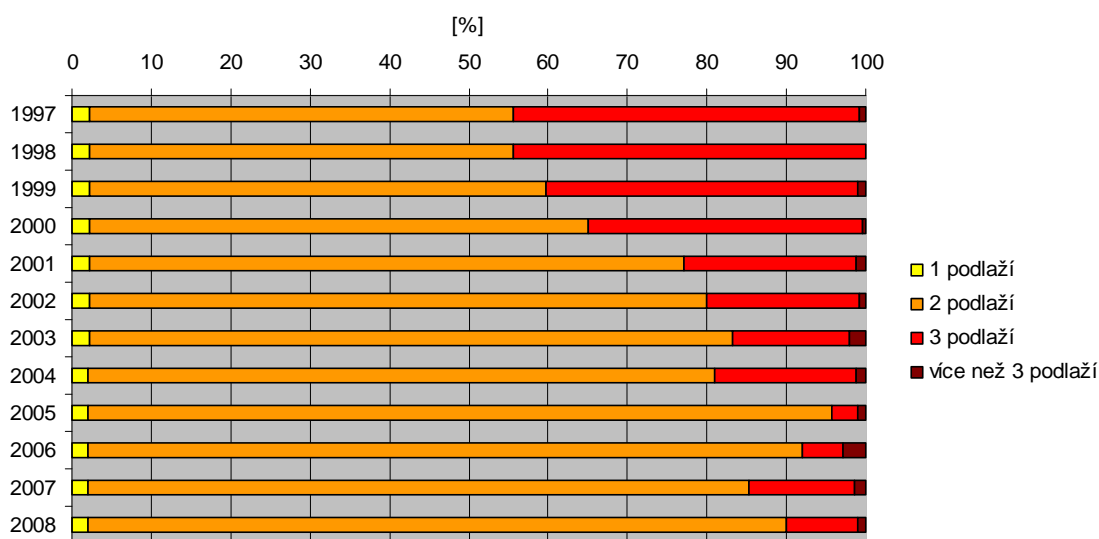
Zdroj: ČSÚ, databáze bytové výstavby 1997-2008

K výšce (počtu podlaží) rodinných domů lze říci, že z počátku období jsou stavěny dvoupodlažní a třípodlažní domy v podobném poměru. Oproti tomu ke konci období jsou již s velkou převahou stavěny domy dvoupodlažní (viz obrázek 11). Nelze říci, že domy o více podlažích se více staví ve městech – je tomu spíše naopak. Velká část tří- a vícepodlažních domů je stavěna v obcích menších (ČSÚ 2008). V některých případech vznikají celé projekty vícepodlažních domů řadových – jako je například Nový Jenštejn. Vícepodlažní řadové domy jsou totiž kromě jiného považovány za energeticky úsporné (Dlesek 1984). Domy jednopodlažní jsou stavěny jen velmi málo během celého období.

Bytové domy se v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav staví v poměru k ostatním téměř zanedbatelně v celém období (viz obrázek 10). Nicméně v absolutním počtu dochází k četnější výstavbě především od roku 2002. Mou domněnkou bylo, že je tento fakt způsoben výstavbou bytových domů ve větších obcích (městech) jako je Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Klecany, Úvaly nebo Odolena Voda. Na základě dat ČSÚ

(1997-2008) se však spíše jedná o snahu developerů postavit na pozemku co nejvíce bytů a tím pádem zvýšit svůj zisk, čímž se mění trend vývoje charakteru suburbanizace. Nová výstavba v tomto ORP již není výhradně nízkopodlažní, protože častěji dochází k výstavbě bytových domů i v menších obcích jako jsou například Bašť nebo Měšice. O vývojovém trendu charakteru suburbanizace může také vypovídat fakt, že z počátku období se stavěly nové domy téměř či zcela výhradně individuálními investory. Naopak v druhé polovině sledovaného období byly nové byty velmi často určeny k prodeji a jednalo se tak o výstavbu realizovanou některým z developerů (viz obrázek 12).

Obrázek 11: Počet podlaží nových staveb v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

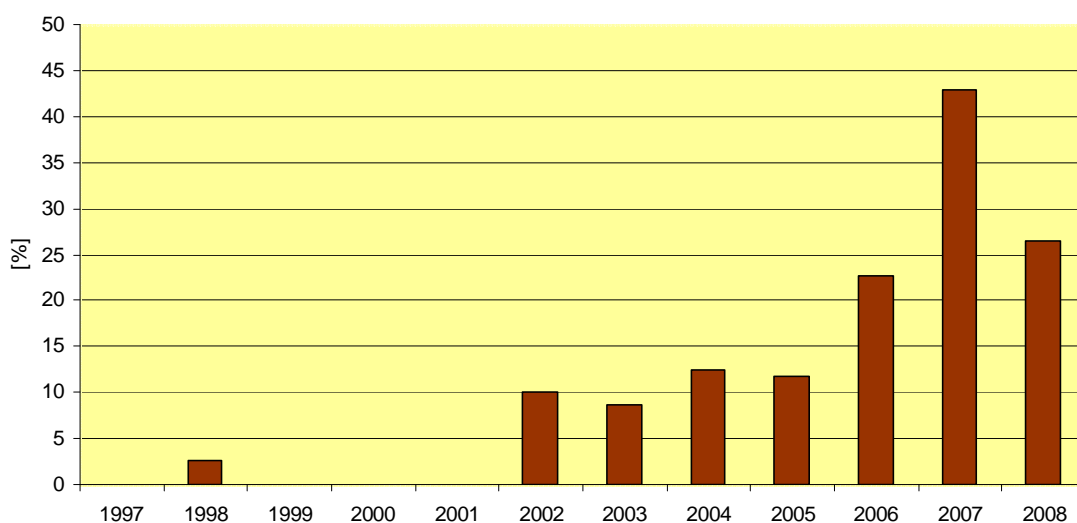


Zdroj: ČSÚ, databáze bytové výstavby 1997-2008

V první části období (do roku 2001) docházelo v konkrétních lokalitách k výstavbě odlišných domů podle individuálních požadavků a přání investora. V druhé polovině období však byla výstavba již, na základě informací o velikostech pozemků a zastavěných ploch, více typizovaná. To znamená, že v daných lokalitách bylo postaveno více či méně domů jednoho či několika typů a to především mezi lety 2006-2008. Výstavba naprosto různorodých, ale i zcela uniformních domů nejspíš velmi ovlivnila ráz daného místa (obecně viz kapitola 2.4), ovšem jestli pozitivním či negativním směrem je třeba posoudit v konkrétních suburbiích.

Na charakter staveb má velký vliv fakt, že velké množství projektů je realizováno individuálně. Jednotliví investoři si plní své sny a představy, které však mnohdy nerespektují charakter konkrétního místa (Temelová 2008). Nicméně jsou obce a místa, kde je výstavba značně regulována a nové stavby zcela respektují charakter místa – například nová výstavba na okraji Jindřichova Hradce, kterou ve svém příspěvku uvádí Temelová (2008). K regulaci rozvoje sídel může docházet pomocí nástrojů regionálního a územního plánování. Ovšem občas se stává, že investoři územní rozhodnutí nerespektují a staví bez stavebního povolení jako například některé domy ruských podnikatelů v Karlovarském kraji (Duchon 2007). Dochází tím ke značnému ovlivnění, a často narušení charakteru daného území (Ouředníček 2003). Jen ve výjimečných případech se totiž musí stavba následně upravit, aby bylo dodatečně vydáno stavební povolení nebo musí dojít ke zbourání nepovolené stavby

Obrázek 12: Procentuální zastoupení bytů vystavěných developery mezi lety 1997-2008 v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



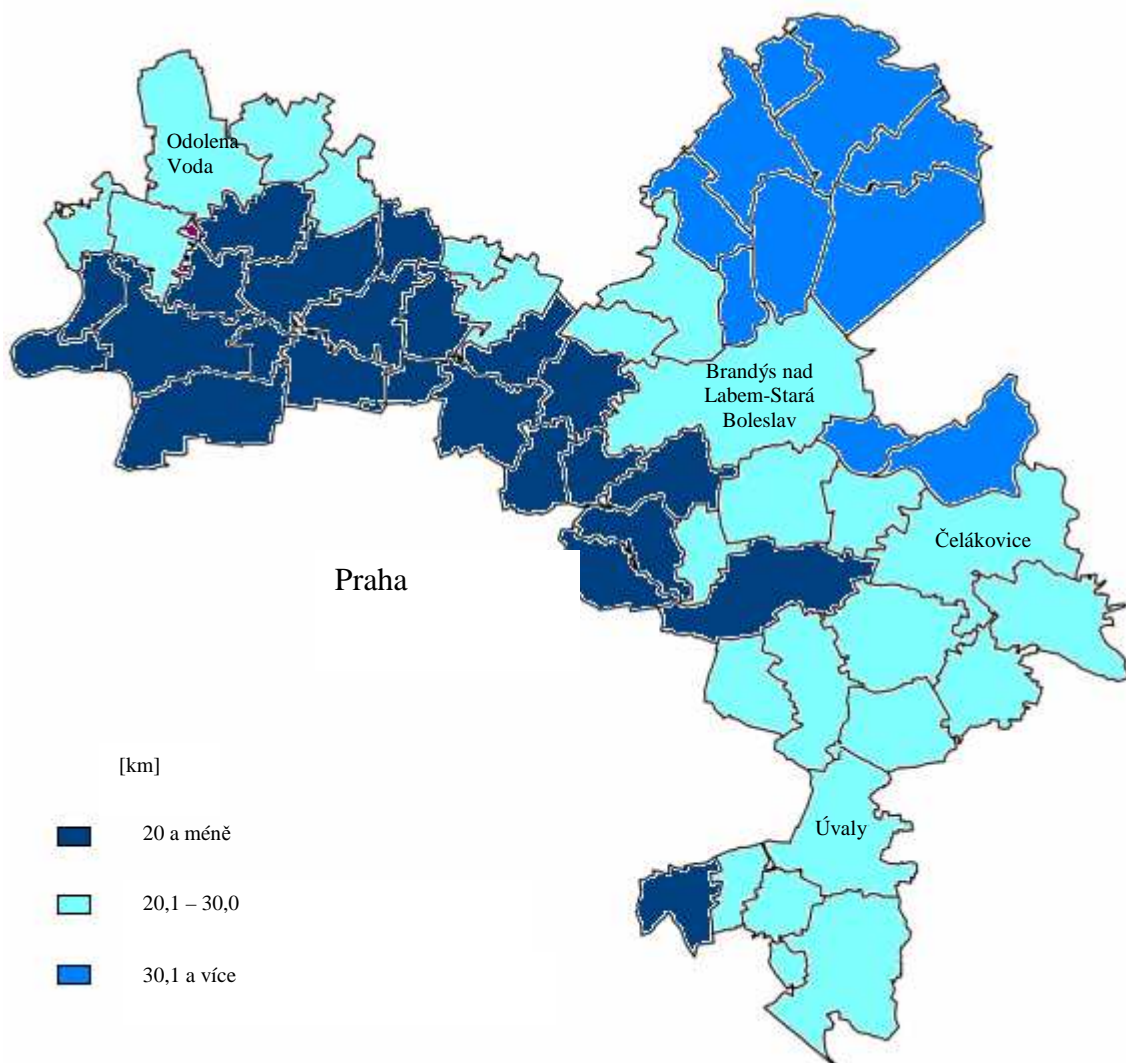
Zdroj: ČSÚ, databáze bytové výstavby 1997-2008

4.3 Prostorové rozmístění výstavby v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Cílem této podkapitoly je poukázat na vývoj rozsahu bytové výstavby v jednotlivých obcích a zónách s určitou dojezdovou vzdáleností do centra Prahy. Zároveň je cílem také prokázat či vyvrátit vliv dojezdové vzdálenosti do centra Prahy na rozsah suburbánní výstavby v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Dalším cílem je znázornit, jakým způsobem změnila svůj rozsah zástavba obcí.

Na počátku práce jsem očekávala, že se prostorové rozmístění suburbanizace v tomto regionu během let měnilo. Předpokládala jsem, že na počátku rozvoje suburbanizace (rok 1997) se nové byty stavěly především bezprostředně za hranicí Prahy. Prostorovým rozmístěním bytové výstavby v Pražském městském regionu jako celku se však již zabýval Sýkora s Posovou (2007). Ti došli k závěru, že vzdálenost od centra Prahy nehraje významnou roli v umístění nové zástavby. Lokalizace výstavby nových bytů podle nich spíše záleží na konkrétních projektech. Pro ověření zjištění Sýkory a Posové (2007) jsem obce v mnou zkoumaném ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav rozdělila do tří skupin. Kritériem pro toto rozdělení byla dojezdová vzdálenost automobilem z/do centra Prahy – Václavského náměstí. Toto kritérium bylo stanoveno s předpokladem, že mnoho lidí, kteří se do suburbií v zázemí Prahy stěhují, má zaměstnání v Praze. Také často vzhledem k současnému životnímu stylu či špatné dopravní dostupnosti z některých suburbií do práce (Prahy) dojíždějí automobilem. Na základě tohoto kritéria byly obce rozděleny na zóny s dojezdovou vzdáleností do 20 km (obce A), 30km (obce B) a lokality, které jsou od centra Prahy vzdáleny více než 30 km (obce C) (viz obrázek 13).

Obrázek 13: Vzdálenost obcí od centra Prahy (Václavského náměstí)



Zdroj: GIS, upraveno

Bylo předpokládáno, že během celého sledovaného období (1992-2008) bylo nejvíce nových bytů stavěno v obcích, které jsou z Prahy nejbližší. Nicméně se ukázalo, že nejčastěji dochází k výstavbě nových bytů, jak v obcích A, tak i v obcích B (viz tabulka 2) - to znamená ve skupinách obcí, které jsou od centra Prahy vzdáleny do 30 km. Rozsah nové bytové výstavby byl mezi těmito dvěma zónami značně odlišný v období 1992-1996, kdy bylo nejvíce bytů stavěno v zóně A, naopak v období 1997-2000 se nejvíce nových bytů stavělo v zóně B. Nejintenzivněji byly nové byty stavěny ve všech třech stanovených zónách mezi lety 2005-2008. Nejméně dochází k výstavbě nových bytů po celé sledované období v obcích C. Tyto obce jsou od centra Prahy vzdáleny již více než 30 km. To je již pravděpodobně důvodem pro jen velmi nízký počet nově postavených bytů ve sledovaném období oproti zbylým zónám.

Tabulka 2: Počet nových bytů v jednotlivých zónách obcí ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav mezi lety 1992-2008

období	1992-1996	1997-2000	2001-2004	2005-2008	1992-2008
obce A	367	242	742	1619	2970
obce B	163	340	889	1675	3067
obce C	71	38	62	113	284

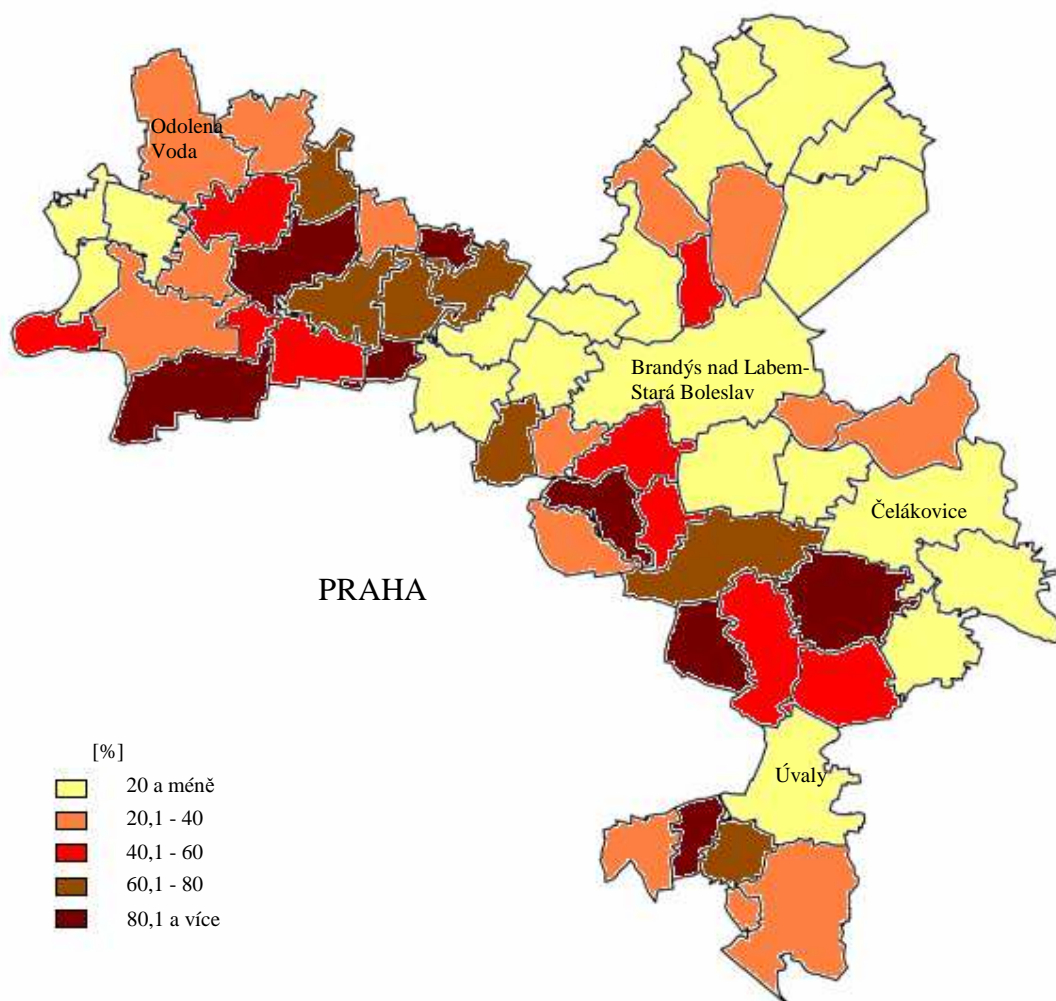
Zdroj: ČSÚ, data za bytovou výstavbu 1997-2008

Pozn.: obce A jsou od centra Prahy vzdáleny do 20 km, obce B do 30 km a obce C více než 30 km

Pokud pominu skupiny obcí jako celky a zaměřím se na obce jednotlivě, jsou suburbánní výstavbou nejméně (téměř vůbec) poznamenány obce jako například Sudovo Hlavno, Kostelní Hlavno nebo Konětopy (viz příloha 1). Tyto obce se nacházejí v tradiční zemědělské oblasti, a proto zde není příliš jiných pracovních příležitostí než u soukromých zemědělců. To může být důvodem pro téměř nulovou novou bytovou výstavbu stejně jako vzdálenost za četnějšími pracovními příležitostmi v centru Prahy, která je již více než 30 km. Navíc zde neexistuje žádné přímé dopravní spojení s Prahou – pro absolvování cesty hromadnou dopravou (autobusem) do/z Prahy je proto nutné minimálně jednou přestupovat, a to v Brandýse nad Labem. Naopak nejvíce se v průběhu celého sledovaného období suburbánní výstavba koncentruje do obcí v bezprostřední blízkosti Prahy jako jsou například Šestajovice nebo Zdiby a také do velkých obcí (měst) jako např. Brandýs nad Labem nebo Čelákovice.

Ve většině obcí díky suburbanizaci došlo ke značnému zvětšení zastavěného území, v některých obcích dokonce ke zvětšení mnohonásobnému (viz obrázek 14). Během let 1992-2008 se oproti stavu v roce 1991 zvýšil počet bytů například v Květnici více než pětikrát. Počet bytů však znatelně vzrostl i v jiných lokalitách - více než zdvojnásobil se například v obcích jako jsou Bašť, Šestajovice, Zdiby, Jenštejn, Hovorčovice a Nová Ves. Obecně lze říci, že v rámci ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dochází během let 1992-2008 k největšímu navýšení počtu nově postavených domů zejména v obcích, které se nacházejí severně od Prahy.

**Obrázek 14: Nárůst počtu bytů za období 1992-2008 oproti stavu v r. 1991 v jednotlivých obcích
ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav**



Zdroj: GIS, upraveno

Bytová výstavba v Česku zaznamenala v roce 1995 značný útlum. Od tohoto roku dochází převážně k nárůstu počtu nově postavených bytů. Nejvyšší počet bytů pak bylo postaveno v roce 2007. Nejvíce je suburbanizací dotčen Středočeský kraj a Praha a poté okresy Praha-západ a Praha-východ. V ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav bytová výstavba zaznamenala své maximum rovněž v roce 2007. Nejvíce jsou zde po celé období stavěny byty v samostatných rodinných domech o 2 podlažích. Většinou se jedná o výstavbu individuální. V druhé části období však například v roce 2007 bylo více než 40 % bytů vystavěno developery. Prostorové rozmístění nové výstavby v ORP Brandýs nad Labem zůstává mezi lety 1992-2008 stejné. Nové byty jsou stále nejvíce stavěny v oblasti dojezdové vzdálenosti do 30 km z centra Prahy. Z počátku období (1992-1996) jsou však nové byty nejvíce stavěny v zóně A a v období 1997-2000 naopak v zóně B.

5. Případové studie sídelní struktury vybraných suburbií ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Tato kapitola zahrnuje případové studie čtyř různých lokalit (Jenštejn, Klecany, Zdiby, Zlonín). Cílem této kapitoly je postihnout strukturu sídel v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav na příkladu vybraných suburbií ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

Sledované lokality byly vybrány na základě rozdílného rozsahu a typu nové suburbánní výstavby mezi lety 1997-2008. Důležitým faktorem byla také rozdílná velikost původních sídel. V obci Zdiby probíhá suburbánní výstavba v různé míře po celé sledované období a převážně se jedná o výstavbu samostatných rodinných domků. Oproti tomu v obci Jenštejn došlo k významné výstavbě pouze jednoho, ovšem velmi rozsáhlého, developerského projektu v roce 2007 (viz obrázek 16). Tento projekt zahrnuje výhradě domy řadové. V městě Klecany nedochází k příliš intenzivní suburbánní výstavbě, nicméně jsou zde stavěny jak domy rodinné samostatné, řadové, tak i bytové. Naprosto odlišnou je obec Zlonín. Suburbánní výstavba se zde významněji rozvíjí až v posledních letech, ovšem v nevelké míře. Podle developerů zde má však docházet k výstavbě samostatných rodinných domů, které respektují venkovský charakter. V současnosti je zde realizována výstavba nejen samostatných rodinných domků, ale také domů řadových.

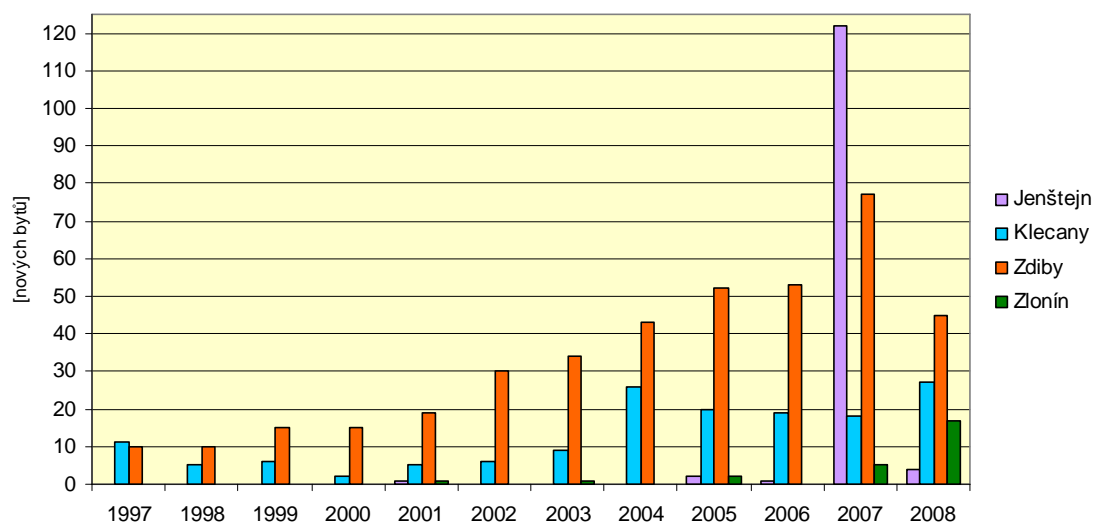
V rámci metody případové studie byly za sledované obce z Registru sčítacích obvodů a budov získány informace o počtu a stáří budov v jednotlivých částech obcí. Počet domů vystavěných mezi lety 1991-2008 byl zjišťován z Registru sčítacích obvodů a také z Databáze bytové výstavby 1997-2008 Českého statistického úřadu. V jednotlivých lokalitách byly na základě informací z Nahlížení do katastru nemovitostí zjišťovány velikosti pozemků a zastavěných ploch. Typ jednotlivých domů (samostatný rodinný, řadový, bytový) byl sledován v terénu, stejně jako výška či rozlehlost domů. Sledováno bylo také umístění domů na pozemcích (pokud to bylo možné) a také podoba uliční sítě.

Obrázek 15: Poloha studovaných lokalit vůči Praze



Zdroj: mapový server mapy.cz, upraveno

Obrázek 16: Vývoj počtu nových bytů mezi lety 1997-2008 ve sledovaných lokalitách (Jenštejn, Klecany, Zdíby, Zlonín)



Zdroj: Databáze bytové výstavby 1997-2008, ČSÚ

5.1 Sídlní struktura obce Zdiby

Tato podkapitoly má nastínit strukturu zástavby ve Zdibech – významném suburbiiu ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. částečně také postihnout vývoj bytové výstavby, mezi lety 1919-2008.

Obec Zdiby se nachází severně od Prahy (viz obrázek 15), pouze necelé 2 km od městské části Praha-Dolní Chabry. Tuto obec tvoří katastrální území (k.ú.) Zdiby, Přemyšlení a Brnky (původně obce Zdiby, Přemyšlení, Veltěž a Brnky). Do výzkumu byla zahrnuta všechna tato katastrální území. K 1.1.2010 zde bylo přihlášeno k trvalému pobytu 2 448 obyvatel (ČSÚ 2010). Zdiby jsou velmi atraktivní lokalitou k novému bydlení. Tato obec se nachází velmi blízko Prahy a zároveň je nedaleko krásné přírody údolí Vltavy. Velkým pozitivem této lokality je bezesporu také dobrá dostupnost na metro C (10 minut automobilem). Je zde mateřská a základní škola a ke sportovnímu vyžití lze využít řadu cyklistických tras. V obci je několik restaurací a hospod, které slouží ke společenskému vyžití. K obci patří několik chatových osad či zahrádkářských kolonií.

Současný Územní plán obce Zdiby zahrnuje z velké části rozvoj čistého bydlení, které spočívá ve výstavbě rodinných domků s vestavěnými garážemi. Další podmínkou pro čisté bydlení je maximálně 25% zastavěnost plochy pozemku. Výškové omezení stavby je u plochých střech maximálně 2 nadzemní podlaží a u šikmých střech maximálně jedno nadzemní podlaží s podkrovím, dále je také žádoucí zahrada u domu. Každý dům musí mít jedno vlastní parkovací stání a oplocení do ulice je taktéž regulováno. Dalšími (již méně četnými) plochami rozvoje je smíšené bydlení, které může zahrnovat různé typy rodinných domků s vestavěnými garážemi, zahrady mohou být užitkově využívány a může zde docházet k chovatelské činnosti pro samozásobitelské potřeby. Ostatní regulativy charakteru nové výstavby jsou stejné jako u čistého bydlení (Bočan 2006).

Tabulka 3: Průměrná velikost pozemků a zastavěných ploch v určitých obdobích a lokalitách obce Zdiby

období výstavby	lokalita	průměrná velikost pozemku [m ²]	průměrná zastavěná plocha [m ²]
do r. 1919		1285,1	209,8
1920-1945		1083,1	193,4
1946-1990		980,8	129
od r. 1991	A	712,7	156,2
	B	761	118,8
	C	834,3	198,2
	D	790,4	137,3
	E	889,6	*
Pozn.: * velká část pozemků nezastavěna, nezjišťováno			

Zdroj: ČÚZK, Katastr nemovitostí

Do roku 1919 tvořilo tuto obec zhruba 26 domů. Tyto domy se nacházejí relativně kompaktně. Často se jedná o rozlehlé jednopodlažní domy, které zahrnují hospodářská stavení. Proto jsou také postaveny na velkých pozemcích (až několik tisíc m²). Některé domky z tohoto období jsou však naopak postaveny na pozemcích do 100 m², a téměř celá plocha pozemku je zastavěna. Obecně mají pozemky z této doby většinou velmi nepravidelný tvar a domy jsou často orientovány štíty různými směry. Cesty podél těchto domů nejsou přímé, ale zatočené a například při křížení s hlavní silnicí netvoří pravý úhel.

Od roku 1920 do konce 2. světové války se zástavba ve Zdibech značně rozrostla (viz obrázek 17) a to jak v samotných Zdibech, tak především v Přemyšlení. Velká část výstavby z této doby je realizována podél hlavní silnice, často v několika řadách. Pozemky již byly převážně obdélníkového či čtvercového půdorysu o průměrné rozloze asi 1 083 m². Zástavba je tvořena rodinnými domy, které již mají většinou dvě podlaží. Uliční síť je tvořena přímými cestami, přičemž ulice jsou na sebe téměř či zcela kolmé.

Mezi lety 1946-1990 se obec dále značně rozrůstala a to opět ve stejných částech jako v předchozím období. Domy z této doby jsou nejčastěji lokalizovány při hlavních dopravních tazích, často na pozemcích pravidelného tvaru v průměru o rozloze 980,1 m². Domy jsou většinou téměř čtvercového nebo častěji obdélníkového půdorysu. Velikost zastavěné plochy oproti předchozímu období klesla. Domy jsou již téměř výhradně dvoupodlažní. Uliční síť je tvořena cestami, které jsou na sebe téměř vždy kolmé.

Od roku 1991 do roku 2008 bylo v obci postaveno asi 424 nových bytů, přičemž některé v prolukách staré zástavby a jiné na okraji již existující zástavby. Počet bytů v obci se tak více než zdvojnásobil. První větší projekt byl realizován v západní části Zdib (viz obrázek 17 – lokalita C), kde bylo postaveno asi 30 nových domů již na konci devadesátých let 20. století. Tyto domy jsou vystavěny podél relativně úzké ulice polokruhovitěho tvaru bez chodníků, která jako jediná touto zástavbou prochází. Velikost pozemků je v průměru o výměře přes 830 m². Zastavěná plocha tvoří v průměru 200 m². Nachází se zde domy velmi různé (do výšky i rozlehlosti), z nichž se minimálně jeden dá označit dle mého názoru za „podnikatelské baroko“ (viz obrázek 20).

Významný projekt nové výstavby je realizován jižně od stávající zástavby (viz obrázek 17 – lokalita A). Tato zástavba je od původní obce oddělena prolukou (polem). V této lokalitě se na pozemcích o rozloze v průměru necelých 713 m² nacházejí domy nejrůznějšího charakteru (velikosti i stylu) – ať už jde o domy na klíč nebo originální projekty jednotlivých investorů. Některé domy jsou dvoupatrové a jiné pouze s podkrovím. Každý dům je jiný a stejně tak parkovací místa pro auta jsou řešena rozdílným způsobem. U některých domů jsou postaveny různé přístřešky, jiné domy mají pouze vydlážděné parkovací stání a některé mají vestavěnou dvojgaráž. Silnice jsou výhradně přímé, nejsou však na sebe vždy kolmé vzhledem k charakteru původního, ještě nerozparcelovaného pozemku.

V současnosti je velký projekt realizován v severní části Zdib – „Na slunečné stráni“ (viz obrázek 17 – lokalita B). Tato zástavba se nachází na konci obce Zdiby. Navazuje pouze na chatovou osadu a několik domů vystavěných v dřívější době. Vede sem pouze jedna příjezdová komunikace, proto se domnívám, že tato lokalita nové výstavby není příliš vhodně napojena na původní obec. Developerem jsou zde nabízeny pozemky s hotovými domy. Jedná se zatím o 53 rodinných domů několika typů na pozemcích v průměru o rozloze 761 m², jejichž půdorys nemá ve všech případech pravidelný tvar. V každé části tohoto rozvojového území se nacházejí domy určitého (stejného) typu (viz obrázek 21). Všechny typy domů jsou dvoupodlažní či dvoupatrové s vestavěnou garáží nebo dvojgaráží. Některé domy jsou však v současnosti ještě rozestavěny a na některých pozemcích se s výstavbou ještě nezačalo. Po dokončení této etapy

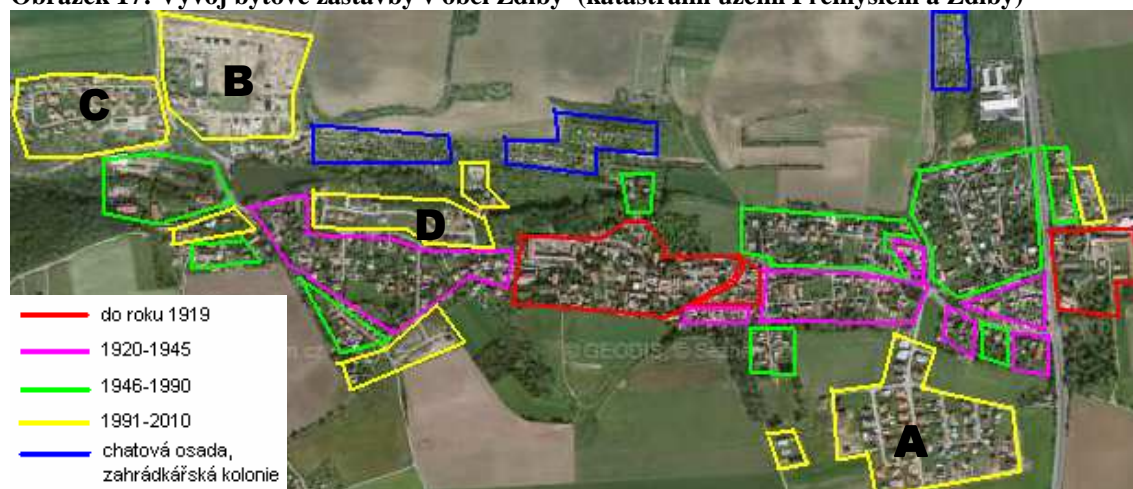
výstavby jsou v plánu i etapy další. Uliční síť je tvořena jak cestami přímými, tak i polokruhovitými. Oproti jiným lokalitám nové zástavby jsou ze vybudovány chodníky.

Další významný projekt je realizován v k.ú. Brnky (viz obrázek 18), což je původně velmi rozsáhlá chatová osada. V minulých letech zde došlo k přeměně některých chat na domy určené k trvalému bydlení – tyto domy jsou většinou na velmi malých pozemcích (zatím se však jedná o několik málo takových přeměn).

V Brnkách nyní dochází k velmi rozsáhlé výstavbě naprosto mimo veškerou trvale obydlenou zástavbu a daleko od veřejné dopravy i služeb. Její strukturu však bude možné posoudit až v následujících letech. Zatím se totiž jedná o značně nekompaktní zástavbu, okolo které jsou volné pozemky a rozestavěné domy. V současnosti se však zdá, že domy jsou a budou stavěny na relativně velkých parcelách, a to v průměru téměř 890 m². Parcely jsou z velké části vymezeny do obdélníkového tvaru a ulice mezi nimi tvoří pravý úhel.

Do roku 1919 Zdiby nebyly spravovány stejným způsobem jako dnes. Pod obec Zdiby dříve nepatřily vesnice Veltěž, Přemyslení ani Brnky. Díky tomu není nejstarší zástavba koncentrována pouze do jednoho místa, jako tomu je v jiných obcích. Jednopodlažní selské domy s několika staveními na nepravidelně tvarovaných pozemcích lemovaných uliční sítí tvořenou většinou nepřímými cestami. Oproti tomu domy, které byly postaveny mezi lety 1920-1945 již nejsou tak rozlehlé, pozemky jsou pravidelných tvarů a menších rozměrů oproti předchozímu období. Uliční síť je tvořena přímými cestami. Domy z období 1946-1990 mají často dvě podlaží a jsou vystavěny oproti předchozímu období na menších pozemcích většinou pravidelného tvaru. I zastavěná plocha je menší. V posledních letech dále dochází ve Zdibech k markantní (suburbánní) výstavbě, čímž obec značně mění svoji velikost. Stále jsou stavěny převážně samostatné rodinné domy. Nová bytová výstavba je realizována zejména na okrajích starší zástavby. Struktura zástavby je různá v závislosti na konkrétním projektu. Převážně jde však o domy, které mají různou podobu (až na projekt „Na slunečné stráni“) – zde je vystavěno mnoho domů pouze několika typů. Velmi negativně hodnotím lokalizaci bytové zástavby Brnky. Zde pravděpodobně časem dojde k výstavbě mnoha rodinných domků, ale tato lokalita je značně vzdálena od původní obce i veškeré vybavenosti.

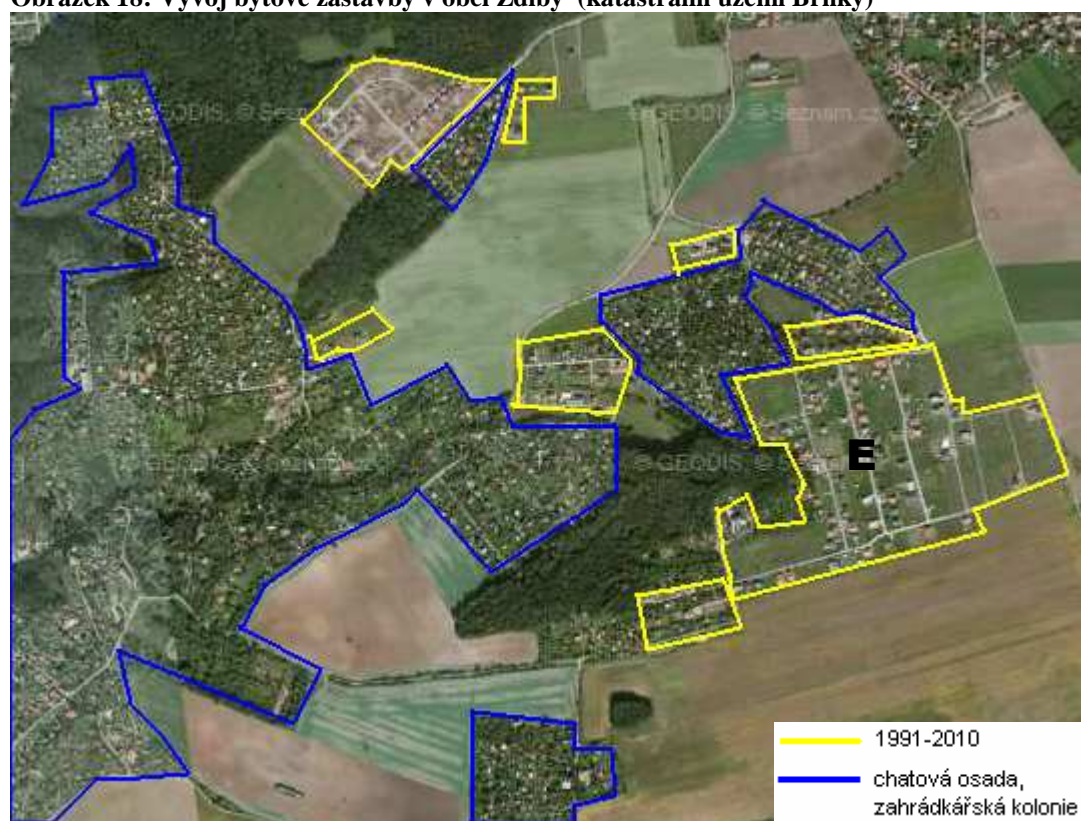
Obrázek 17: Vývoj bytové zástavby v obci Zdiby (katastrální území Přemyslení a Zdiby)



Pozn.: písmena označují významné lokality nové zástavby v této obci

Zdroj: mapový server mapy.cz, upraveno

Obrázek 18: Vývoj bytové zástavby v obci Zdiby (katastrální území Brnky)



Pozn.: písmeno označuje nejvýznamnější lokalitu nové zástavby této části obce

Zdroj: mapový server mapy.cz, upraveno

Obrázek 19: Nejstarší část zástavby ve Zdibech



Foto: Klára Voslářová

Obrázek 20: Originální dům v nové zástavbě ve Zdibech (lokalita C)



Foto: Klára Voslářová

Obrázek 21: Nová zástavba ve Zdibech - „Na slunečné stráni“ (lokalita B)



Foto: Klára Voslářová

5.2 Sídelní struktura města Klecany

Město Klecany je nejmenším městem v okrese Praha-východ. Je tvořeno k.ú. Klecany a Drasty. Osada Drasty není zahrnuta do případové studie vzhledem k tomu, že je vzdálena asi 3 km od Klecan. K 1.1.2010 zde bylo k trvalému pobytu přihlášeno 2 489 obyvatel (ČSÚ 2010). Klecany leží asi 8 km od severního okraje Prahy, na svahu nad pravým břehem Vltavy. Díky nedaleké dálnici D8 a pravidelnému autobusovému spojení s Prahou (metro C – Kobylisy) jsou Klecany dobře dopravně dostupné. V sezóně je lze využít přívoz přes Vltavu do Roztok u Prahy, odkud je možné se vlakem dopravit do Prahy nebo do Kralup nad Vltavou. Tento přívoz přepravuje osoby, kola nebo také malé motocykly. Zajišťuje pohodlnější dopravu například pro lidi, kteří pracují na druhém břehu Vltavy. Ve městě je veškerá občanská vybavenost – obchody, zdravotnická zařízení, mateřská, základní a také základní umělecká škola. Ke sportovnímu vyžití lze využít cyklostezku, která městem vede nebo lze například hrát fotbal za místní klub TJ Sokol Klecany. Ke společenskému vyžití slouží místní hospody.

V současnosti v Klecanech probíhá jak výstavba nových rodinných domů, tak i domů řadových a také až sedmipatrových bytových domů. Podle územního plánu má být v Klecanech chráněna urbanistická koncepce v historickém jádru města. Rozvojové plochy navazují na starou zástavbu. Plochy pozemků mají být (v případě výstavby bytových domů) maximálně 100 m² a mohou být zastavěny až ze 40 %, minimálně 40 % plochy pozemku musí být tvořeno zelení. Bytové domy mají mít maximálně 4 nadzemní podlaží. V případě rodinných domků mají být pozemky do 1000 m², může být zastavěno maximálně 30 % plochy pozemku (maximálně však 200 m²). Má docházet k výstavbě pouze samostatných rodinných domů, nikoli domů řadových. Domy mohou mít maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví. Ve výjimečných případech může dojít k povolení přeměny druhého bydlení na první a to za těchto podmínek: objekt je maximálně 8 metrů od komunikace, je napojen na inženýrské sítě a nenachází se v plochách ochrany přírody. Takovéto objekty mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví (Binderová 2010).

Tabulka 4: Průměrné velikosti pozemků a zastavěných ploch ve městě Klecany v určitých obdobích a lokalitách

období výstavby	lokalita	průměrná velikost pozemku [m ²]	průměrná zastavěná plocha [m ²]
do r. 1919		795,8	138,8
1920-1945		592,3	104,3
1946-1990		613,6	131,6
od r. 1991	A	811,8	160,2
	B	714,2	133,8
	C	*	
	D	x	

Zdroj: ČÚZK, katastr nemovitostí

Pozn. 1: Do všech průměrných hodnot jsou zahrnuty pouze rodinné domy

Pozn. 2: * tato lokalita je ještě ve výstavbě, nelze získat potřebná data

Pozn. 3: x tato lokalita zahrnuje pouze bytové domy, data nezjišťována

Klecany již v roce 1919 tvořilo více než 60 domů. Domy z této doby jsou postaveny na pozemcích v průměru necelých 796 m². Jedná se jak s hospodářskými staveními, které jsou jak jednopodlažní, tak i dvoupodlažní. Část těchto domů tvoří náves. Kromě rozlehlých domů byly v tomto období stavěny i domky relativně malé, na malých pozemcích (i méně než 400 m²) nepravidelného půdorysu. Průměrná zastavěná plocha je v této době více než 138 m². Domy jsou na pozemcích umístěny zcela různorodě – ať už při ulici, uprostřed parcely či na jejím konci a jejich štíty směřují také zcela

různým směrem. Uliční síť tvořily cesty, které se různě klikatí. Většina domů z tohoto období vytváří centrum obce, okolo nějž se výstavba dále vyvíjela všemi směry.

V následujícím období (do roku 1945) se obec rozrostla téměř o 100 domů. Tyto domy jsou jednotlivě postaveny v různých částech obce. Rozsáhlejší kompaktní zástavba z této doby se nachází pouze v jižní části obce. Jedná se o menší rodinné domy na pozemcích v průměru asi 592 m² (viz tabulka 4). I v části Klecánky přibýlo několik nových domů, což bych v tomto případě přikládala procesu suburbanizace v této době, tedy stavění si rekreačních domů pražským obyvatelstvem v některých lokalitách nedaleko Prahy. Lokalita Klecánky sice není dostupná kolejovou dopravou, nicméně se nachází ve velmi krásné přírodě, v klidném místě, v bezprostřední blízkosti řeky Vltavy.

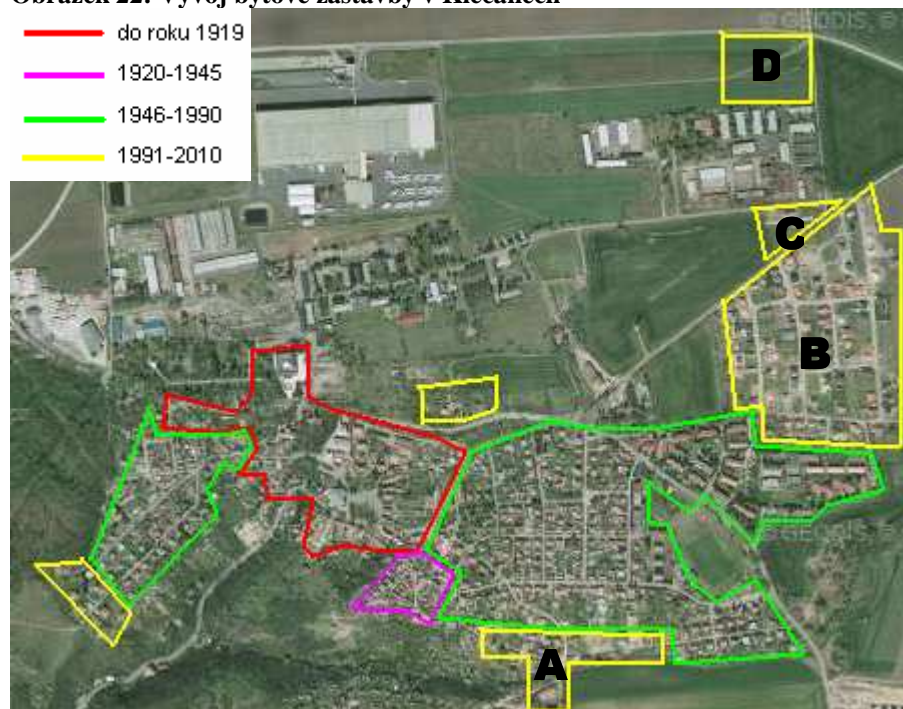
Mezi lety 1946-1990 bylo v Klecanech postaveno přes 200 nových rodinných domů především na východ a částečně také na jihozápad od stávající zástavby. Pozemky jsou většinou obdélníkového až čtvercového půdorysu o průměrné rozloze necelých 614 m². Domy jsou postaveny na ploše o více než 27 m² rozsáhlejší než v předchozím období. V některých částech jsou pozemky rozvrhnuty tak, že vytvářejí šachovnici – uliční síť rozděluje dané území na několik čtverců a každý takový čtverec je rozdělen na mnoho pozemků. Domy, které jsou zde postaveny opět vytvářejí čtverec – všechny jsou totiž postaveny ve stejné vzdálenosti od ulice. Od 60. let však v Klecanech nedochází jen k výstavbě samostatných rodinných domů, ale také k výstavbě domů bytových. Tyto domy jsou koncentrovány ve východní části obce v návaznosti na zástavbu rodinných domků převážně z dřívější či stejné doby.

Na počátku 21. století dochází v Klecanech k rozvoji suburbánní výstavby, a to zejména od roku 2004. Nové domy jsou většinou samostatné rodinné a jsou stavěny buď koncentrovaně severovýchodně od jádra obce (viz obrázek 22 – lokalita B) v návaznosti na zástavbu bytových domů anebo v menší míře v jižní či jihozápadní části obce. Nové domy také často vyplňují proluky mezi stávající zástavbou či nahrazují domy staré. V posledních letech se však v Klecanech objevuje i jiný typ residenční zástavby a to jsou řadové domky (lokalita C) a dokonce i bytové domy o sedmi podlažích mimo veškerou zástavbu (lokalita D). V případě Klecánek dle mého názoru také dochází v malé míře k přeměně druhého bydlení na bydlení první.

Vzhledem k rozsahu výstavby se tato případová studie více zabývá pouze lokalitou B. Ta svou částí navazuje na původní zástavbu, ale v další části je od starší zástavby oddělena prolukou. Tuto novou zástavbu tvoří více než 70 (převážně samostatných) rodinných domků, které jsou postaveny na pozemcích o průměrné velikosti asi 714 m². Průměrná zastavěná plocha je necelých 134 m². Domy mají velmi rozmanitou podobu – (jednopodlažní, dvoupodlažní, dvoupatrové, s vestavěnou garáží, s přístřešky pro automobil). Uliční síť tvoří převážně přímé cesty, které jsou na sebe kolmé.

Nejstarší zástavba je tvořena nejen selskými domy či dvory s velkými pozemky, ale také menšími domy na malých pozemcích. Zástavba z dalších let je tvořena jak domy rodinnými, tak částečně i (v menší míře) domy bytovými. S dobou se mění i velikost plochy pozemků, na kterých jsou domy vystavěny – nelze však prokázat výhradně zmenšující či zvětšující trend. Uliční síť je v nejstarší zástavbě značně nepravidelná. V novějších částech města je pak tvořena přímými cestami, které jsou na sebe z větší části kolmé.

Obrázek 22: Vývoj bytové zástavby v Klecanech



Zdroj: Mapový server mapy.cz, upraveno

Obrázek 23: Domek ve staré zástavbě Klecan



Foto: Klára Voslářová

Obrázek 24: Nové řadové domky v severovýchodní části Klecan (lokalita C)



Foto: Klára Voslářová

Obrázek 25: Nové bytové domy v Klecanech (lokalita D)



Foto: Klára Voslářová

5.3 Sídelní struktura obce Zlonín

Obec Zlonín se nachází severně od Prahy, nedaleko Líbeznice u Prahy. K 31.12.2009 bylo k trvalému pobytu přihlášeno 301 obyvatel. Obcí prochází vlaková trať, po které jezdí pravidelné spoje z Prahy - Hlavního nádraží do Všetat, příměstské linky S 3. Kromě vlaku se lze do Zlonína z Prahy velmi pohodlně a rychle dopravit i autobusem, který jede z Nádraží Holešovice - cesta trvá pouhých 17 minut. V obci není mateřská ani základní škola, děti dojíždějí například do sousedních Čakoviček. Ke sportovnímu vyžití zde lze využít nejmenší golfové hřiště v Česku. V obci se také nachází restaurace, která slouží ke společenskému vyžití.

Podle současného Územního plánu Zlonína se předpokládá výstavba až 53 nových rodinných domků, přičemž v současnosti je v obci 111 rodinných domů. Předpokládá se, že do obce přibude více než 100 nových obyvatel. Územní plán povoluje výstavbu samostatných rodinných domů, dvojdomů a také řadových domů. Je možné, aby domy měly až 2 nadzemní podlaží a podkroví (Kašparová 2009).

Tabulka 5: Průměrné velikosti pozemků a zastavěných ploch v obci Zlonín v určitých obdobích

období výstavby	lokalita	průměrná velikost pozemku [m ²]	průměrná zastavěná plocha [m ²]
do r. 1919		2864,9	464,4
1920-1945		758,2	156
1946-1990		942,6	149,8
od r. 1991	*	943,9	130,3
Pozn.: * lokality nové výstavby nebyly rozlišovány vzhledem k nevelkému rozsahu výstavby			

Zdroj: ČÚZK, katastr nemovitostí

Do roku 1919 se v obci nacházely převážně kompaktně vystavěné domy, z nichž některé vytvářely prostor připomínající náves. Tato stavení často mají vlastní hospodářství a tím pádem i několik staveb na velkém pozemku několik tisíců m² (viz tabulka 5). Pozemky velkých rozměrů mají většinou pravidelný tvar. V případě domů na menších pozemcích se jedná o půdorysy značně rozlišné a velmi nepravidelné. Nejstarší budovy v této obci jsou převážně jednopodlažní.

Výstavba v dalších letech – do roku 1945, byla realizována podél hlavní silnice jižními i severním směrem od stávající zástavby. Avšak zástavba z této doby na původní zástavbu nenavazuje (viz obrázek 26). Domy jsou vystavěny v jedné linii, stejně odsazené od silnice, na pozemcích menších oproti předchozímu období (v průměru necelých 760 m²). Zastavěná plocha je rovněž menší. Častěji se již jedná o domy dvoupodlažní.

Domy pocházející z období 1946-1990 se nacházejí především v jižní části obce v návaznosti na zástavbu z předchozího období (viz obrázek 26). Tyto domy jsou postaveny na pozemcích průměrně větších než v předchozím období (téměř 943 m²), většinou pravidelného obdélníkového tvaru. Velikost zastavěné plochy se však od předchozího období příliš neliší. Dochází k výstavbě jak jednopodlažních, tak i dvoupodlažních domů.

K dalšímu rozvoji obce přispívá až suburbánní výstavba v poslední době – v letech 2007-2008 zde bylo postaveno přes 20 nových domů. Tyto domy jsou výhradně samostatné rodinné či dvojdomy a nachází se v severní a východní části obce (viz obrázek 26 – lokalita A a B). Oba projekty nové výstavby jsou realizovány v návaznosti na původní zástavbu, u silnice respektive mezi železniční tratí a silnicí.

Domy mají různou podobu, jedná se však většinou o domy se dvěma podlažími. Další suburbánní výstavba, která je částečně již hotová a částečně ještě realizována se nachází ve střední a jižní části obce (lokalita C a D) – v obou těchto lokalitách je již několik nových rodinných samostatných domů či dvojdomů. Rozestavěné jsou převážně domy řadové. Vývoj uliční sítě nelze příliš hodnotit, neboť původně byly v obci pouze dvě ulice (ne zcela přímé). Až později, s rozrůstající se zástavbou, se uliční síť rozšířila, a to především o ulice přímé, které však na sebe nejsou ve všech případech kolmé.

Do roku 1920 se v obci nacházelo stejně jako v jiných sledovaných obcích pouze několik, převážně jednopatrových, hospodářských stavení, která tvoří v současnosti centrální část obce. Zástavba se v této obci vyvíjela značně různorodě - v každém období bylo většinou postaveno více či méně domů v různých částech obce. Tyto domy jsou již častěji dvoupodlažní a pozemky, na kterých stojí, jsou již pravidelnějšího tvaru. V současnosti dochází i v této obci k suburbánní bytové výstavbě, ovšem zatím pouze v malé míře. Do nedávné doby se zde stavěly pouze domy samostatné rodinné, nyní zde však dochází také k výstavbě domů řadových.

Obrázek 26: Vývoj bytové zástavby v obci Zlonín



Zdroj: Mapový server mapy.cz, upraveno

Obrázek 27: Stará zástavba ve Zloníně podél hlavní silnice



Foto: Klára Voslářová

Obrázek 28: Nová zástavba v severní části Zlonína (lokalita A)



Foto: Klára Voslářová

Obrázek 29: Výstavba nových řadových domků v jižní části Zlonína (lokalita D)



Foto: Klára Voslářová

Obrázek 30: Nová zástavba ve Zloníně (lokalita B)



Foto: Klára Voslářová

5.4 Sídlení struktura obce Jenštejn

Obec **Jenštejn** leží asi 1 km severovýchodně od hranic s Prahou. Tato obec se skládá ze dvou k.ú.: Jenštejn a Dehtáry. Osada Dehtáry se nenachází v bezprostřední návaznosti na Jenštejn, a tak nebyla do případové studie zahrnuta. K 1.1.2010 v Jenštejně žilo celkem 816 obyvatel (ČSÚ 2010). Tento počet ovšem zahrnuje i 97 obyvatel největšího Domova důchodců v okrese Praha-východ, díky čemuž má Jenštejn nejvyšší věkový průměr v tomto okrese. Dopravní spojení s Prahou je zajištěno jednou autobusovou linkou, která odjíždí od metra B, Černý Most. V obci není mateřská ani základní škola. Děti většinou dojíždějí do mateřských a základních škol v nedalekých Dřevčicích, Brandýse nad Labem, Satalicích a nebo také ve Vinoři. Ke společenskému vyžití slouží místní hospoda. Obcí vede cyklostezka, kterou lze využít pro sportovní vyžití.

Podle vyhlášky obce Jenštejn o vyhlášení závazné části územního plánu je v obci počítáno se zástavbou samostatnými rodinnými domky. Ovšem samostatné rodinné domy mohou být také nahrazeny dvojdomy či domy řadovými. Významné regulativy se týkají především výstavby v historickém jádru – jedná se především o respektování výšky okolních budov a také o tvar střechy. Další rozsáhlejší výstavba je plánována v oblasti Nového Jenštejna (Obec Jenštejn 2006).

Tabulka 6: Průměrná velikost pozemků a zastavěných ploch v určitých obdobích v obci Jenštejn

období výstavby	lokalita	průměrná velikost pozemku [m ²]	průměrná zastavěná plocha [m ²]
do r. 1919		885,8	420,6
1920-1945		492,3	140,6
1946-1990		691,6	137,4
od r. 1991	A	291	88,3
Pozn.: V této obci je pouze jedna významná lokalita nové zástavby			

Zdroj: ČÚZK, Katastr nemovitostí

Do roku 1919 byla zástavba Jenštejna celkem kompaktní. V obci se nacházelo pouze okolo 20 domů, přičemž část z nich byla vystavěna v okolí zříceniny hradu Jenštejn a také dále od této dominanty, na různých světových stranách. Domy z této doby jsou převážně malé přízemní (někdy s půdou či podkrovím). Tyto domky jsou částečně uspořádány kruhovitě okolo zříceniny. Některé z nich zcela kopírují cestu, která podél zříceniny vede. Nedaleko zříceniny se v tomto období nacházejí i větší domy na větších pozemcích nejružnějšího nepravidelného půdorysu. Tato stavení mají štíty orientovány k různým světovým stranám a i půdorys domů je velmi různorodý (viz obrázek 32).

Ostatní domy z nejstarší zástavby rovněž vytvářejí jádro současné obce, nacházejí se již zhruba 200 m od zříceniny. Domy jsou uspořádány téměř koncentricky, čímž vytvářejí velmi pěknou náves. Většina těchto domů je štíty orientována právě na náves. Často se jedná o domy selské s hospodářskými staveními jako je například stodola nebo chlév (v současnosti třeba s odlišným využitím než v minulosti). Tyto domy jsou vystavěny na pozemcích o výměře většinou i několika tisíců m². Právě díky těmto rozlehlým domům je průměrná zastavěná plocha v tomto období více než 420 m².

V dalším období (do roku 1945) se zástavba rozšířila kompaktně pouze v jedné části obce (viz obrázek 31). Ostatní domy z této doby jsou postaveny, na pozemcích o průměrné velikosti 492 m², v prostorách původní zástavby. Velký rozvoj obce nastal v poválečném období, mezi lety 1946-1990. Z této doby pochází zhruba 40 domů. Většina z nich byla postavena na pozemcích obdélníkového půdorysu, v průměru o rozloze necelých 692 m² (viz tabulka 6).

V devadesátých letech 20. století bylo v Jenštejně postaveno jen několik nových domů většinou v prolukách či těsném sousedství již existující zástavby. Markantní rozvoj obce nastal až v roce 2007. Z této doby pochází developerský projekt, díky kterému se obec rozšířila zhruba o 120 nových bytů, čímž se počet bytů v obci víc než zdvojnásobil. Tyto byty jsou realizovány v řadových domech – „trojdomech“. Tato nová zástavba je od původní zástavby oddělena prolukou o délce asi 90 metrů, která je v současnosti tvořena polem. Developer však do budoucna počítá se zastavěním této proluky, ovšem až v šesté etapě. Ta by měla zahrnovat realizaci nových objektů služeb jako jsou restaurace či mateřská škola. V současnosti je zatím realizována etapa druhá.

V Novém Jenštejně jsou v současnosti postaveny nové domky několika typů (viz obrázky 33-35), které zahrnují 1. etapu tohoto projektu. Většina domů je vystavěna na pozemcích obdélníkového tvaru o rozloze mezi 103-366 m². Průměrná zastavěná plocha jen nepatrně přesahuje 88 m² – takto malá zastavěná plocha je dána především tím, že se jedná o domy řadové. Jednotlivé domy jsou třípodlažní a nachází se v nich 2-6 bytů. Na parcele jsou domy umístěny v závislosti na typu domu – často jsou domy odsazeny od ulice a přední část je využita pro parkovací stání, zatímco část za domem tvoří okrasná zahrada. U některých typů domů náleží k bytům vestavěné garážové stání. Některé domy mají například prostor pro parkování před domem uzavíratelný a přístup k němu mají pouze všichni majitelé bytů v daném domě.

Zástavba z počátku 20. století je koncentrována především do okolí zříceniny hradu Jenštejn. Z této doby pocházejí jak domy menších rozměrů, tak i několik rozlehlých selských domů, které vytvářejí náves. Velikost pozemků i zastavěných ploch je oproti ostatním obdobím jednoznačně největší. V dalších letech (do roku 1990) se obec rozrůstala především severozápadním směrem, a to výhradně o samostatné rodinné domy. V roce 2007 se obec značně rozšířila zástavbou řadových domků, ve které je realizováno asi 120 bytů. Pozemky i zastavěná plocha jsou oproti původní zástavbě mnohem menší, což je ovšem dáno typem výstavby (řadové domy). Vývoj uliční sítě nelze v této obci příliš sledovat, jelikož obcí procházejí pouze dvě silnice a několik cest okolo zříceniny.

Obrázek 31: Vývoj bytové výstavby v Jenštejně



Zdroj: Mapový server mapy.cz, upraveno

Obrázek 32: Stará zástavba okolo zříceniny hradu Jenštejn



Foto: Klára Voslářová

Obrázek 33: Nová zástavba v Jenštejně – řadový dům se šesti byty



Foto: Klára Voslářová

Obrázek 34: Nová zástavba v Jenštejně



Foto: Klára Voslářová

Obrázek 35: Jenštejn – nová zástavba



Foto: Klára Voslářová

5.5 Srovnání sídelní struktury sledovaných lokalit

Struktura sledovaných sídel se odlišuje již na základě odlišné velikosti původních sídel a především na základě nárůstu počtu nových bytů od 90. let 20. století. Zatímco původně byly největším sídlem Klecany, v roce 2008 již bylo nejvíce bytů ve Zdíbech (viz tabulka 7). Ve Zdíbech se tak více než zdvojnásobil počet bytů. Více než dvojnásobil se také počet bytů v Jenštejně. Zde se však původně jednalo o malou obec, takže současný počet bytů není tak velký jako ve Zdíbech. Nejméně se rozrostla obec Zlonín. Nová zástavba je především ve Zloníně napojena na původní zástavbu bez jakýchkoli proluk. Například v Klecanech či Zdíbech je také mnoho nových domů jednotlivě vystavěno vhodně v prolukách původní zástavby či na místě starých domů. Především u rozsáhlejších projektů vhodná provázanost s původní zástavbou chybí.

Průměrná výměra pozemků v nové zástavbě je v Klecanech a Zdíbech velmi podobná. Rozlehlejší pozemky jsou oproti tomu ve Zloníně, kde je průměrná výměra pozemku přes 943 m². Naopak v Jenštejně je nová zástavba charakteristická malými pozemky, což je dáno typem zástavby (řadové domky). Díky tomu je i průměrná zastavěná plocha v Jenštejně (ve srovnání s ostatními lokalitami) nejmenší. Naopak nejrozsáhlejší domy se staví v Klecanech a Zdíbech (okolo 150 m²). Ve většině případů se jedná o pozemky pravidelných tvarů.

Původní zástavba je ve všech lokalitách tvořena převážně rodinnými domky. Výjimkou jsou Klecany, kde se v jedné části města nacházejí také bytové domy. Nová zástavba je charakteristická především výstavbou samostatných rodinných domků ve všech lokalitách kromě Jenštejna. V Jenštejně se jedná téměř výhradně o domy řadové. V současné době se však i ve Zloníně začínají v malé míře stavět domy řadové a stejně tak v Klecanech, kde bylo v minulých letech vystavěno dokonce několik sedmipodlažních bytových domů.

Tabulka 7: Srovnání některých charakteristik sídelní struktury sledovaných lokalit

	Zdiby	Klecany	Zlonín	Jenštejn
počet bytů (do r. 1991)	330	480	98	110
počet nových bytů (1992-2008)	445	163	26	127
bytové domy v původní zástavbě	ne	ano	ne	ne
bytové domy v nové zástavbě	ne	ano	ne	ne
řadové domy v nové zástavbě	ne	ano	ano	ano
nová zástavba navazuje na původní zástavbu	ne	ne	ano	ne
průměrná výměra pozemků [m ²] (nová zástavba)	797,6	763	943,9	291
průměrná velikost zastavěné plochy [m ²] (nová zástavba)	152,6	147	130,3	88,3

Zdroj: ČSÚ, Databáze bytové výstavby 1997-2008, SLDB 1991, vlastní výzkum

6. Závěr

Suburbanizace je procesem, který probíhá nejen v zahraničí, ale v posledních 10-15 letech také v Česku. Podoba a průběh tohoto procesu však nejsou stejné. Vlivem suburbanizace dochází k proměnám dotčených lokalit. První cílem bylo zjistit, jak se vyvíjí a mění charakter suburbánní bytové výstavby v severovýchodním zázemí Prahy. K naplnění tohoto cíle bylo použito metody analýzy statistických dat, což je podle mého názoru vhodná metoda ke zmapování rozsáhlejšího území. Bylo zjištěno, že suburbánní bytová výstavba v ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav má během sledovaného 1997-2008 převážně narůstající tendenci. Nejintenzivněji docházelo k bytové výstavbě v roce 2007, kdy bylo v tomto ORP postaveno více než 1 100 nových bytů. V roce 2008 potom dochází k mírnému útlumu bytové výstavby. Jednoznačně v tomto ORP převládá výstavba samostatných rodinných domků se dvěma podlažími. Především v posledních letech však dochází k výstavbě domů řadových a také k výstavbě domů bytových (v poměru k počtu postavených rodinných domů je však počet vystavěných bytových domů v celém ORP zanedbatelný). Průměrná velikost pozemků, na kterých jsou nové domy stavěny mezi lety 1997-2008 se značně zmenšuje. Zatímco v roce 1998 je průměrná rozloha parcely téměř 1 000 m², v roce 2007 je to již pouze necelých 625 m². Zastavěná plocha se mění s podobnou tendencí jako velikost pozemků.

Dalším cílem bylo zjistit, jak se změnilo prostorové rozmístění bytové výstavby v ORP Brandýs nad Labem mezi lety 1992-2008. K zodpovězení na tuto otázku bylo opět využito metody analýzy statistických dat. Můj předpoklad, že z počátku rozsáhlejšího suburbánního rozvoje (rok 1997) byla bytová výstavba koncentrována spíše do bezprostředního zázemí Prahy a v posledních letech jsou nové byty stavěny i ve vzdálenějších lokalitách, nebyl zcela potvrzen. Je pravdou, že suburbánní bytová výstavba je ve velké míře koncentrována do nejbližšího zázemí Prahy. Ovšem ještě v nepatrně větší míře je nová bytová výstavba realizována v lokalitách vzdálenějších od centra Prahy (20,1-30 km). Obecně jsou tedy v období 1997-2008 nové byty nejvíce stavěny nejen v bezprostředním zázemí, ale také v obcích do 30 km od centra Prahy. Tento trend je odlišný pouze na počátku sledovaného období (1992-1996), kdy ještě

suburbánní bytová výstavba není tak rozšířena. V tomto období jsou nové byty nejvíce stavěny v lokalitách do 20 km od centra Prahy.

Posledním cílem byla charakteristika a srovnání sídelní struktury ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav na příkladu čtyř různých lokalit (především jejich nové zástavby). K této charakteristice byla využita metoda případových studií. Předpoklad, že se sídelní struktura jednotlivých sídel liší se potvrdil. Jednotlivá sídla se liší již nejen svou původní velikostí, ale také počtem bytů v nové zástavbě. Například ve Zdibech je počet nových bytů vyšší než v původní zástavbě a stejně tak v Jenštejně. Domněnka, že původní zástavba je charakteristická především samostatnými rodinnými domy, zatímco nové byty jsou stavěny častěji také v řadových či bytových domech nebyla zcela potvrzena. Je pravdou, že v původní zástavbě všech sídel jsou výhradně rodinné domy, kromě Klecan, kde tvoří původní zástavbu i domy bytové. Nová výstavba je ve Zdibech a Zloníně charakteristická výhradně samostatnými rodinnými domy. Zatímco v Jenštejně se jedná o domy řadové a v Klecanech se staví všechny zmíněné typy domů, avšak v největší míře domy samostatné rodinné. Předpoklad, že nové domy jsou oproti domům ze staré zástavby stavěny na menších pozemcích a i zastavěná plocha je menší se také zcela nepotvrdil. Tento předpoklad lze jednoznačně potvrdit pouze při srovnání nové a nejstarší zástavby ve všech sledovaných lokalitách a také v Jenštejně, kde byly vystavěny téměř výhradně řadové domy, a tak jsou zde pozemky i zastavěná plocha o malé výměře.

Obecně si netroufám odhadnout budoucnost výstavby ve zkoumaných lokalitách. Předpokládám, že v každé lokalitě se výstavba bude vyvíjet jinak – a to jak do intenzity, tak i typu zástavby. K dalšímu výzkumu se jednoznačně nabízí obec Zdiby, kde by mohl být v budoucnu proveden zajímavý výzkum sociálního prostředí především v oblasti Brnek. Zde je výstavba značně izolována od původní zástavby a navíc je dostupná výhradně automobilem. Stejně zajímavý výzkum by mohl být proveden v obci Jenštejn, a to zejména pokud budou realizovány další etapy Nového Jenštejna.

Literatura:

- BIČÍK, I. a kol. (2001): Druhé bydlení v Česku. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha, 167 s.
- BIČÍK, I., KUPKOVÁ, L. (2006): Vývoj využití ploch v Pražském městském regionu. . In: Ouředníček, M. (ed.): Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a centrum pro výzkum měst a regionů. Praha, s. 42-63.
- BINDEROVÁ, D. (2010): Územní plán Klecany.
http://www.klecany.cz/filestorage/UZEMNI%20PLAN/I_textova_cast.pdf
- BOČAN, J. A KOL. (2006): Územní plán obce Zdiby.
http://www.obeczdiby.cz/uploads/Zdiby_UPO_TEXT.pdf
- CÍLEK, V., BAŠE, M. (2005): Suburbanizace pražského okolí: dopady na sociální prostředí a krajinu.
<http://www.vesteckazvonicka.cz/files/active/0/Suburbanizace%20pra%C5%BESk%C3%A9ho%20okol%C3%AD..pdf>
- ČERBA, O. (2007): Databázové systémy GIS.
<http://www.gis.zcu.cz/studium/dbg2/Materialy/html/index.html>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2008): Bytová výstavba 1997-2007.
[http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/2E004B053D/\\$File/820908t01.pdf](http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/2E004B053D/$File/820908t01.pdf)
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2009): Mapa a charakteristika ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.
http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/2103_so_orp_brandys_nad_labem_stara_boleslav
- DLESEK, V. (1984): Minimalizace energetické náročnosti v pozemních stavbách. SNTL. Praha. 187 s.
- DUCHOŇ, R. (2007): Hrůza Karlovarska: ruská vesnice ve Slavkovském lese.
http://cestovani.idnes.cz/hruza-karlovarskeho-kraje-ruska-vesnice-ve-slavkovskem-lese-p5a-igcechy.asp?c=A070920_120949_igcechy_tom
- DUŠKOVÁ, H. (2007): K některým otázkám realizace státní bytové politiky.
http://www.casopisstavebnictvi.cz/k-nekterym-otazkam-realizace-statni-bytove-politiky_A48_I1
- FEJFAR, V. (2008): Beskydy a Jeseníky: různé problémy, různé šance?
<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/12155/beskydy-a-jeseniky-ruzne-problemy-ruzne-sance/>

- GARREAU, J. (1992): *Edge city: life on the new frontier*. Anchor Books, New York, 548 s.
- GREMLICA, T. (2002): Neuspořádaný, neregulovaný a z dlouhodobého hlediska neudržitelný růst městských aglomerací. In: Sýkora, L. (ed.): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku, Praha, s. 21-38.
- HORÁKOVÁ, I. (2002): Suburbanizace či urbanizace? Nová bytová výstavba v Praze a jejím zázemí. In: Sýkora, L. (ed.): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku, Praha, s. 157-170.
- HNILIČKA, P. (2005): *Sídelní kaše: Otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domků*. Era, Brno, 131 s.
- CHUMAN, T., ROMPORTL, D. (2008): Suburbanizace a přírodní prostředí. In: Ouředníček, M., Temelová, J., Macešková, M., Novák, J., Puldová, P., Romportl, D., Chuman, T., Zelendová, S., Kuncová, I. (2008): *Suburbanizace.cz*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Praha, s. 20-26.
- JELEČEK, L., BAŘTIPÁNOVÁ, Z. (2005): *Studijní text k volitelné přednášce Socioekonomická geografie Severní Ameriky*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Praha, 43 s.
- KAŠPAROVÁ, M. (2009): *Změna územního plánu obce Zlonín – návrh*. <http://www.obeczlonin.wz.cz/images/zlonin-text-UPO.pdf>
- KNOPP, A a kol. (1994): *Vesnice - stavby a krajina mají svůj řád*. Ústav územního rozvoje, Brno, 211 s.
- KRÁL, J. (1947): *Zeměpisný průvodce Velkou Prahou a její kulturní oblastí*. Melantrich, Praha, 309 s.
- LEETMAA, K. (2008): *Residential suburbanisation in the Tallinn metropolitan area*. Tartu university press, Tartu, 278 s.
- LICHTENBERGER, E. (1998): *Stadtgeographie: Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse*. Teubner, Stuttgart, 366 s.
- LUX, M., KOSTELECKÝ, T., SUNEKA, P., ČERMÁK, D. (2003): *Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů*. http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/standardy2003_downcz.htm
- MCCANN, E. (2009): Suburbanization. In: Gregory, D., Johnstru, R., Pratt, G., Watt, M., Whatmore, S. (eds.): *The Dictionary of Human Geography*. Wiley-Blackwell, Cornwall, s. 731.

- MINISTERSTVO FINANCÍ ČR (2008): Kvalita veřejných financí – příjmy výdaje.
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/KoPr_200811_5_pdf.pdf
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (1999): Koncepce bytové politiky.
[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-\(1\)/Zakladni-vychodiska-koncepce-bytove-politiky](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-(1)/Zakladni-vychodiska-koncepce-bytove-politiky)
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (2005): Koncepce bytové politiky.
<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>
- MULÍČEK, O. (2002): Suburbanizace v Brně a jeho okolí. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha, s. 171-181.
- MUSIL, J. (2002): Co se děje s českými městy dnes. In: Horská, P., Maur, E., Musil, J.: Zrod velkoměsta: Urbanizace českých zemí a Evropa. Paseka, Praha, Litomyšl, s. 298-331.
- OBEC JENŠTEJN (2006): Obecně závazná vyhláška č. 02/2006 o vyhlášení závazné části územního plánu. Dostupné z
<http://www.jenstejn.com/file.php?nid=6150&oid=1010815>
- OUŘEDNÍČEK, M. (2000): Teorie stádií vývoje měst a diferenciální urbanizace. Geografie – Sborník ČGS 105, č. 4, s. 361-369.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2002): Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha, s. 39-54.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2003): Suburbanizace Prahy. Sociologický časopis, 39, č. 2, s. 235-253.
- OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D. (2006): Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění. In: Ouředníček, M. (ed.): Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a centrum pro výzkum měst a regionů. Praha, s. 96-113.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2008): Suburbanizace a vývoj měst. In: Ouředníček, M., Temelová, J., Macešková, M., Novák, J., Puldová, P., Romportl, D., Chuman, T., Zelendová, S., Kuncová, I. (2008): Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Praha, s. 10-17.

- PÁSKOVÁ, M., ZELENKA, J. (2002): Výkladový slovník cestovního ruchu, MMR ČR, Praha, 282 s.
- PERLÍN, R. (2002): Nízkopodlažní výstavba v územních plánech obcí v zázemí Prahy. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 141-155.
- PTÁČEK, P. (1996): Suburbanizační proces v zázemí Prahy. Magisterská práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Praha.
- PTÁČEK, P. (2002): Suburbanizace v USA a Německu: zdroj inspirace a poučení. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 55-79.
- PUCHER, J. (2002): Suburbanizace příměstských oblastí a doprava: mezinárodní srovnání. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 101-121.
- SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. a kol.: Geografická organizace společnosti a transformační procesy v ČR. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, s. 361- 394.
- SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace.
http://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora_2001_Praha%20In%20Hampl.pdf
- SÝKORA, L. (2002): Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 9-20.
- SÝKORA, L. (2007): Možnosti využití nástrojů bytové politiky a územního plánování při prevenci a zmírnění negativních důsledků segregace. Výzkumná zpráva k projektu: Segregace v České republice: stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava.
<http://web.natur.cuni.cz/segregace/images/stories/dokumenty/kapitola6.pdf>
- SÝKORA, L., POSOVÁ, D. (2007): Specifika suburbanizace v postsocialistickém kontextu: nová bytová výstavba v metropolitní oblasti Prahy 1997-2005. Geografie- Sborník ČGS, 112, č.3, s. 334-355.
- ŠILHÁNKOVÁ, V. (2007): Suburbanizace- hrozba fungování malých měst. Civitas per populi, Hradec Králové, 234 s.
- ŠIMONÍČKOVÁ, I. (1993): Praha v cenách realitních kanceláří. Bakalářská práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Praha.

- TAMMARU, T., LEETMAA, K., SILM, S., AHAS, R. (2008): Temporal and spatial dynamics of the new residential areas around Tallinn. In: Leetmaa, K. (2008): Residential suburbanisation in the Tallinn metropolitan area. Tartu university press, Tartu, s. 191-212.
- TAMMARU, T., LEETMAA, K., KÄHRIK, A., NUGA, M. (2008): Living in a nevereverland: new suburban settlements on previous farmlands around Tallinn. In: Leetmaa, K. (2008): Residential suburbanisation in the Tallinn metropolitan area. Tartu university press, Tartu, s. 215-246.
- TCRP (2002): Costs of Sprawl- 2000. Transit Cooperative Research Program. Report 74: Transportation Research Board- National Research Council, National Academy Press, Washington D.C.
- TEMELOVÁ, J. (2008): Suburbanizace a fyzické prostředí. In: Ouředníček, M., Temelová, J., Macešková, M., Novák, J., Puldová, P., Romportl, D., Chuman, T., Zelendová, S., Kuncová, I. (2008): Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Praha, s. 30-37.
- TESAŘ, O., VOLF, Š. (2000): Vztah sociální segregace a suburbanizace. Seminární práce k přednášce: Vybrané problémy rozvoje měst. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Praha.
- VAN DEN BERG, L. (1987): In: Van den Berg, L., Burns, L. S., Klassen, L. H.(eds.): Spatial cycles. Gower, Aldershot, 277 s.

Zdroje dat:

Bytová výstavba 1997-2007, ČSÚ. Dostupné z [<http://www.czso.cz>].

Data za bytovou výstavbu 1997-2008, elektronická verze, ČSÚ, Praha.

Databáze bytové výstavby v Česku 1990-2008. Dostupné z [<http://www.czso.cz>].

Databáze vybraných statistických dat za celé Česko za rok 2009.

Dostupné z [<http://www.czso.cz>].

Internetové stránky města Klecany. Dostupné z [<http://www.klecany.cz>].

Internetové stránky obce Jenštejn. Dostupné z [<http://www.jenstejn.com>].

Internetové stránky obce Zdiby. Dostupné z [<http://www.obeczdiby.cz>].

Internetové stránky obce Zlonín. Dostupné z [<http://www.obeczlonin.wz.cz>].

Internetové stránky projektu bytové výstavby – Astra Park v Klecanech. Dostupné z [<http://www.bytyklecany.cz>].

Katastr nemovitostí – Nahlížení do katastru nemovitostí, ČÚZK. Dostupné z [<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>].

Počet obyvatel v obcích České republiky, ČSÚ. Dostupné z [<http://www.czso.cz>].

Registr sčítacích obvodů a budov - elektronická verze, ČSÚ, Praha.

Sčítání lidu domů a bytů 1991, ČSÚ. Dostupné z [<http://www.czso.cz>].

PŘÍLOHY:

Příloha 1: Tabulky dokládající počet nových bytů v jednotlivých obcích ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav za určitá období mezi lety 1992-2008

Tabulka 1: Vývoj počtu nových domů v obcích „A“ ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav v určitých obdobích mezi lety 1992-2008

období		1992-1996	1997-2000	2001-2004	2005-2008	1992-2008
obce A	Bašť	4	10	11	256	281
	Bořanovice	6	12	36	27	81
	Brázdim	8	5	7	11	31
	Dřevčice	1	0	5	48	54
	Hovorčovice	48	12	224	106	390
	Husinec	18	13	19	75	125
	Jenštejn	-2	0	1	128	127
	Klecany	9	25	46	83	163
	Klíčany	0	2	4	10	16
	Líbeznice	36	22	40	157	255
	Měšice	23	27	47	76	173
	Panenské Břežany	23	10	10	18	61
	Podolanka	8	4	6	12	30
	Přezletice	60	12	30	32	134
	Radonice	41	8	7	5	61
	Sedlec	7	5	4	13	29
	Sibřina	14	2	11	21	48
	Sluhy	5	4	4	8	21
	Veleň	2	3	14	23	42
	Větrušice	-5	6	2	7	10
	Zdiby	51	50	127	217	445
	Zeleneč	12	10	84	261	367
	Zlonín	-2	0	3	25	26
	celkem	367	242	742	1619	2970

Zdroj: Data za bytovou výstavbu 1997-2008 , SLDB 1991, ČSÚ

Tabulka 2: Vývoj počtu nových domů v obcích „B“ ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav v určitých obdobích mezi lety 1992-2008

období		1992-1996	1997-2000	2001-2004	2005-2008	1992-2008
obce B	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	-9	61	102	108	262
	Čelákovice	48	41	84	172	345
	Dobročovice	2	1	3	33	39
	Horoušany	15	15	38	54	122
	Jirny	2	24	50	164	240
	Květnice	2	2	75	236	315
	Lázně Toušeň	9	10	28	16	63
	Máslovice	-6	4	3	6	7
	Mochov	1	4	4	10	19
	Mratín	0	4	35	90	129
	Nehvizdy	5	6	51	138	200
	Nová Ves	1	5	4	61	71
	Odolena Voda	15	7	68	84	174
	Polerady	1	1	1	1	4
	Předboj	-4	2	39	43	80
	Svémyslice	1	0	0	25	26
	Šestajovice	33	110	158	214	515
	Škvorec	18	11	16	54	99
	Úvaly	23	20	77	115	235
	Veliká Ves	6	1	8	2	17
	Vodochody	2	2	19	8	31
	Vyšehořovice	-3	3	4	9	13
	Zápy	-10	1	10	7	8
	Záryby	11	5	10	20	46
	Zlatá	0	0	2	5	7
	celkem	163	340	889	1675	3067

Zdroj: Data za bytovou výstavbu 1997-2008, SLDB 1991, ČSÚ

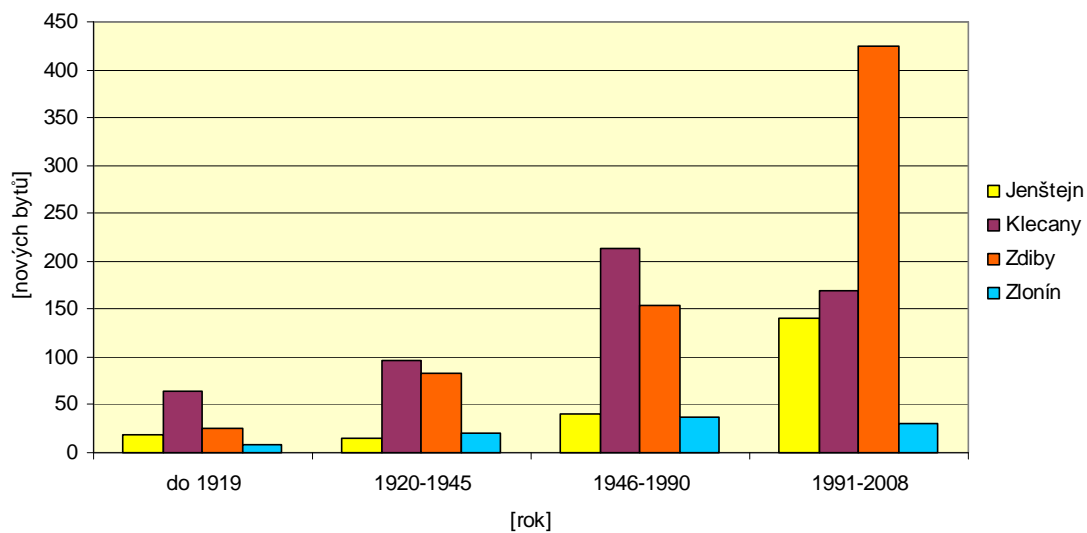
Tabulka 3: Vývoj počtu nových domů v obcích „C“ ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav v určitých obdobích mezi lety 1992-2008

období		1992-1996	1997-2000	2001-2004	2005-2008	1992-2008
obce C	Borek	6	2	4	22	34
	Dřísy	20	5	5	11	41
	Hlavenec	-3	3	5	17	22
	Káraný	8	10	15	8	41
	Konětopy	8	0	1	1	10
	Kostelní Hlavno	-1	3	3	1	6
	Křenek	2	3	5	17	27
	Lhota	22	4	11	14	51
	Nový Vestec	4	7	12	19	42
	Sudovo Hlavno	5	1	1	3	10
	celkem	71	38	62	113	284

Zdroj: Data za bytovou výstavbu 1997-2008, SLDB 1991, ČSÚ

Příloha 2: Graf znázorňující počet nových bytů ve sledovaných lokalitách od počátku 20. století do roku 2008

Obrázek 1: Vývoj počtu nových domů (v období do roku 1919 existujících domů) vystavěných v určitých obdobích ve sledovaných sídlech ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



Zdroj: Registr sčítacích obvodů a budov